

Mairie du Grand Serre  
Le Bourg  
26530 Le Grand Serre  
Tel : 04 75 68 83 71  
Fax : 04 75 68 85 96



# P.L.U. LE GRAND SERRE

## 4. REGLEMENT

| Délibérations     | Modifications |       |
|-------------------|---------------|-------|
|                   | Date          | Objet |
| Prescription :    |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |
| Arrêt du projet : |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |
| Approbation :     |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |
|                   |               |       |

# DISPOSITIONS GENERALES

XXXXXXXXXXXX

## ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune du Grand Serre.

Selon l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le PLU du Grand Serre comporte un règlement qui fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles d'implantation des constructions.

Les différentes règles énoncées dans le règlement doivent être cohérentes avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement qui l'accompagnent.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

## ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### 1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

|          |                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------|
| R.111-2  | salubrité et sécurité publique                                    |
| R.111-4  | conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique |
| R.111-5  | desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement           |
| R.111-15 | respect des préoccupations de l'environnement                     |
| R.111-21 | respect du patrimoine urbain, naturel et historique               |

### 2. Les périmètres visés à l'article R 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols notamment :

- les secteurs sauvegardés en application des articles L.313-1 et suivants
- les zones de préemption relatives à la mise en œuvre des principes d'aménagement, délimitées en application de l'article L.142-1 ou L.142-3
- les zones de préemption concernant les espaces sensibles L.142-3
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (articles L.211-1 et suivants), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- les périmètres de développement prioritaires loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relatifs aux économies d'énergies et à l'utilisation de la chaleur
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier
- les périmètres de réglementation des boisements, d'actions forestières article L.126-1 du code rural
- les périmètres de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L.111-5-2).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.
- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé (article L.332-9).



- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transport, article L.571-10 du code de l'environnement.
  - les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
3. La Loi du 27 décembre 1941 modifiée par la Loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er Août 2003 et notamment décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Le plan comporte la délimitation des zonages archéologiques à l'intérieur desquels sont édictées des prescriptions particulières.
  4. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui sont gérées selon leur propre législation ; (Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier).
  5. Les règles spécifiques des lotissements relatifs à l'article L442-9
  6. L'article L. 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.
  7. Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les articles 105, 107, 108,109, 111 et 120 ont des répercussions sur l'utilisation des sols. La loi SRU du 13 décembre 2000 dans son article 204 qui modifie l'article L.111-3 du code rural relatif aux distances d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations , avec la règle de réciprocité et les possibilités de dérogation après avis de la Chambre d'agriculture.
  8. L'article L123-1-3 relatif aux aires de stationnement pour les logements sociaux, et aux aires de stationnement des commerces et équipements cinématographiques.
  9. L'article L.127-1 relatif au dépassement de COS pour la construction de logements sociaux.

### **ARTICLE 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du règlement:

1. **Les zones urbaines (U)** qui englobent des terrains actuellement bâtis et des secteurs d'extension de l'habitat entièrement desservis par les réseaux et voies publiques.
  - \* UA correspondant au centre ancien médiéval, secteur de mixité urbaine (habitat, commerces et activités)
  - \* UB correspondant aux secteurs d'extension de l'habitat et des services
  - \* UC correspondant aux secteurs d'extension limitée de l'habitat et des services
  - \* UH correspondant aux secteurs des hameaux (habitat et services)
  - \* UI correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques
  - \* UL correspondant aux secteurs d'activités de loisirs, sportives et touristiques
2. **Les zones à urbaniser (AU)** qui englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  - \*AU1 : correspondant aux secteurs suffisamment équipés et qui peuvent être ouverts à l'urbanisation dans les conditions fixées dans le PADD, les orientations d'aménagements et le règlement ;
  - \*AU (non indicé) : cette zone à urbaniser englobe les terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation. La viabilisation existante en périphérie immédiate de la zone n'a pas une



capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU. Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir des logements, des activités économiques et des équipements de commerces et de services.

**3. Les zones agricoles (A)** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Indice 'p' de protection du paysage : secteur dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure depuis la D51.

Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé en raison de leur intérêt patrimonial et architectural (article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme) sont désignés aux documents graphiques du règlement par un symbole ○.

**4. Les zones naturelles et forestières (N)** qui recouvrent les terrains qui doivent être protégés, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone N peut s'appliquer une trame de protection paysagère qui délimite les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

\* Zone N : délimite une zone à dominante naturelle et forestière, avec un sous-secteur Np à enjeux paysagers

\* Zone NM : délimite les secteurs protégés pour des manœuvres militaires,

\* Zone NE dans laquelle peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éolien.

\* Zone NL délimite les secteurs destinés à l'animation, aux sports et loisirs et au tourisme.

**5. Les documents graphiques du règlement** (plan de zonage) comportent par ailleurs :

- les emplacements réservés qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques, (L.123-1,8° et L.123-17 du code de l'urbanisme)
- les espaces boisés classés, au titre des articles L 130.1, L.130-2 et R.123-18 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- les périmètres soumis à des risques naturels,
- les périmètres soumis à des risques technologiques,
- les périmètres soumis à des risques de transport de matières dangereuses,
- les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L 123-1 7) du code de l'urbanisme,
- la mise à jour des nouvelles constructions,
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, les servitudes d'urbanisme relatives à l'article L. 123-2 et L. 123-17.



Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### **ARTICLE 4 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation par débordement des cours d'eau**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...).

#### **ARTICLE 5 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques (stockage souterrain de propylène)**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, s'appliquent les dispositions suivantes :

1. dans un périmètre de protection du stockage, sont interdits :
  - Les travaux souterrains dépassant 400 mètres, effectués sans autorisation préalable du préfet de la Drôme (servitude I8),
  - L'implantation ou la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sans l'avis particulier, au regard de la compatibilité de l'installation avec le stockage, du Service Départemental d'Incendie et de Secours et de la DREAL.
2. Dans un rayon de 430m autour du stockage de propylène (zone Z2), outre les prescriptions du 1. qui restent applicables, sont interdits :
  - La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122.2 du code de la construction et de l'habitation
  - La construction d'immeuble ou d'établissements recevant du public en grand nombre,
  - Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que construction d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle...à l'exception de celles ne recevant pas du public,
  - L'aménagement des constructions à usage d'équipement collectif (privé ou public) en dehors du volume existant et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition,
  - Les constructions à usage d'habitation avec un coefficient d'occupation des sols supérieur à 0.08
  - L'extension au-delà de 20m<sup>2</sup> hors d'œuvre des habitations existantes. La création de logements supplémentaires dans un bâti existant,
  - L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
3. Dans un rayon de 300m autour du stockage de propylène (zone Z1), outre les prescriptions du 1. et 2. qui restent applicables, sont interdits :
  - Toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du stockage souterrain,
  - La construction de route ou de voie de chemin à l'exception des routes nécessaires à l'exploitation du stockage et à son accès par les moyens de secours,
  - Les aménagements et les extensions mêmes inférieures à 20m<sup>2</sup> de superficie et toute modification visant à augmenter le nombre de logements.



## **ARTICLE 6 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques de transport de matières dangereuses**

En application de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à prescriptions spéciales les constructions ou installations de toute nature peuvent figurer au document graphique du règlement.

La commune étant traversée par des canalisations de transport de matière dangereuses (\*), le document graphique identifie par un tramage spécifique les secteurs délimités comportant des risques technologiques. Les dispositions réglementaires spécifiques suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres délimités :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL), la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie sont proscrits ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS), outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

(\*) canalisation de transport de propylène Feyzin/Pont-de-Claix et canalisation de gaz naturel Fos-sur-Mer/Tersanne

## **ARTICLE 7 : Adaptations mineures**

En application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- elle doit être limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

## **ARTICLE 8 – Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Il en est de même pour la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 9 - Antiquités historiques**

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.1 du Code Pénal.

Dans l'état actuel des connaissances, la commune compte plusieurs sites archéologiques identifiés :

- le centre bourg (halles, église Saint Mamert)
- au sud du village, au lieu-dit Le Cabinet, maison forte du XVIe siècle



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



La zone UA correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UA correspond au centre ancien médiéval où les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, en permettant une pluralité des fonctions (équipements, services etc.) et notamment le maintien de la fonction commerciale. La zone UA délimite le secteur du centre bourg et ses abords immédiats.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles, repérés au document graphique, affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services, pour des destinations autres que les commerces et services.

#### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat\* à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat ;
- Les exhaussements\* et affouillements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON\* existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

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

#### **ARTICLE UA 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Dispositions concernant les accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du



déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD66 et RD137 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UA 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

#### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.



Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

#### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

### **ARTICLE UA 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique.*

#### **Règles générales**

Dans la zone UA, les constructions seront édifiées à l'alignement du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public. Les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement seront implantés :

- Surface inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> : implantation à 5 mètres du domaine public.
- Surface supérieure à 12m<sup>2</sup> : implantation à l'alignement du domaine public.

#### **Prescriptions particulières**

- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UA2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **ARTICLE UA 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

#### **Construction principale**

Dans la zone UA, les constructions nouvelles seront implantées en ordre continu, d'une limite latérale à une autre.

#### **Annexe de la construction**

Les annexes de la construction doivent être accolées au volume principal de la construction.

Dans le cas où la disposition concernant les annexes ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques justifiées, les annexes à la construction séparées du bâtiment principal et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, à condition qu'elles soient édifiées contre un mur mitoyen existant ou une construction de plus grande hauteur que le faitage\* de l'annexe.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

#### **Prescriptions particulières**

- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.



## **ARTICLE UA 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf annexes, la distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.*

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :*

- *jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\**
- *jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\**

### **Prescription d'une hauteur relative**

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UA la hauteur maximale est fixée à 9m.

Dans la totalité de la zone UA, la hauteur des annexes est limitée à 3m.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m le long des emprises publiques
- 1,80m en limite séparative

### **Prescription d'un nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+2+combles

### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,
- Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-7\*, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale,
- les constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

## **ARTICLE UA 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

En application de l'article L 123-1 7\* du code de l'urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.



En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

#### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. La teinte beige sera la couleur dominante, en maçonnerie enduite ou en galets apparents. Cependant suivant l'ambiance colorimétrique environnant, les façades pourront arborer des teintes plus soutenues (dominante ocre).

La colorimétrie des volets pourra être dans des dominantes bleues, bleu-vert, marron/brun ou gris colorés. Les teintes trop pastel doivent être évitées.

#### **Aspect des toitures**

##### **Nature de la toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dans le cadre de la construction d'une annexe, les toitures à une pente (ou appentis) sont autorisées si :

- Cette annexe vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante,
- La hauteur du mur existant ou de la construction existante doit être en tout point, supérieure au faîtage de l'annexe envisagée.

Dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Dans la zone UA, les toitures terrasses et les toits brisés ou Mansart sont interdits.

##### **Pente de la toiture**

En cas de restauration sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

Les toitures deux pans auront des pentes comprises entre 35% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

##### **Aménagement des combles et baies de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement, leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### **Aspect des clôtures**

Les murs traditionnels en épis de galets devront autant que possible être préservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

#### **Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.



### **Garages**

Pour les logements collectifs 30 % des places imposées devront être couvertes et intégrées au volume de la construction.

### **ARTICLE UA 12 – Le stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.
4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme
5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 100m<sup>2</sup>.
6. Pour les autres constructions, il est exigé :
  - Pour les commerces  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Pour les bureaux  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
  - Pour les restaurants  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - Pour les hôtels  
2 places pour 3 chambres  
Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
  - Pour les salles de spectacles et de réunions  
1 place pour 10 sièges
7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.
8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
9. Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction.

### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiments projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5, 6 et 7, il sera fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de SHON pour les maternelles, 2 places par classe sous forme d'abri couvert pour les établissements scolaires à partir du primaire,
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, sociaux etc.
- 2 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques



### **ARTICLE UA 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1, 7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés. Les voies en impasses desservant plusieurs habitations devront être paysagées et plantées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

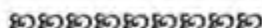
## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



**La zone UB** correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

**La zone UB** délimite les secteurs d'extension urbaine, à vocation principale d'habitat, où les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère urbain en permettant une pluralité des fonctions et des activités compatibles avec son caractère résidentiel. L'objectif étant de conforter la densité existante tout en permettant la cohabitation des différentes typologies d'habitat.

**La zone UB** délimite les secteurs d'extensions contemporaines du centre bourg.

**La zone UB** comporte une trame où des dispositions spécifiques s'appliquent :

Une trame graphique de protection du paysage délimite les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles, repérés au document graphique, affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services, pour des destinations autres que les commerces et services.

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat\* à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat ;
- Les exhaussements\* et affouillements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON\* existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.



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

### **ARTICLE UB 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD66 et RD137 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UB 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.



### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UB 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

### **Règles générales**

En l'absence d'indications portées au plan (en rouge), les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 5m minimum à 10m maximum de la limite de référence.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

### **Prescriptions particulières**

- Les distances mentionnées dans les règles générales, pourront être réduites suivant la configuration des parcelles et pour tenir compte de la pente du terrain et des caractéristiques de la voie publique.
- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes\* accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UB2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.



## **ARTICLE UB 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

### **Construction principale**

Sauf indication portée au plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être établies **en limite séparative**.

Sinon, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3m ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

En cas de constructions groupées, réalisées simultanément et faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les retraits imposés ci-dessus par rapport aux limites séparatives pourront être mesurés entre les façades\* des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives pour les constructions nouvelles comprises dans le périmètre de l'opération.

### **Annexes de la construction**

L'annexe de la construction doit être accolée au volume principal de la construction.

Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques justifiées, les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.

### **Prescriptions particulières**

- Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à une autre est la règle générale, celui-ci doit être respecté. Si l'immeuble mitoyen implanté en limite séparative présente un pignon\* aveugle, la nouvelle construction devra être jointive et respecter l'ordre continu.
- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.
- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

## **ARTICLE UB 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf annexes, la distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UB 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.*

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* ou au point le plus haut pour les toitures terrasses\* (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*

### **Prescription d'une hauteur relative**

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.



#### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale est fixée à **7,5 m**. Pour les constructions publiques ou d'intérêt général, la hauteur maximale est fixée à 11 m.

Dans la totalité de la zone UB, la hauteur des annexes est **limitée à 3 m**.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m le long des emprises publiques
- 1,80m en limite séparative

#### **Prescription d'un nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à **R+1+combles**. Pour les constructions publiques ou d'intérêt général, le nombre maximum de niveaux n'est pas fixé.

#### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,
- les constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

### **ARTICLE UB 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

En application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

#### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moulures, corniches, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Pour les façades et les volets, les couleurs vives sont à proscrire.

Les volets pourront être dans les teintes pastel à dominante bleu ou bleu-vert.



### **Aspect des toitures**

#### **Nature de la toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

L'orientation du faîtage devra être parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter l'organisation de l'urbanisation sur et autour du serre. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le cadre de la construction d'une annexe, les toitures à une pente (ou appentis) sont autorisées si :

- Cette annexe vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante,
- La hauteur du mur existant ou de la construction existante doit être en tout point, supérieure au faîtage de l'annexe envisagée.

Dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Dans l'ensemble de la zone UB, les toits brisés ou Mansart sont interdits.

#### **Pente de la toiture**

Les toitures deux pans auront des pentes comprises entre 35% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

#### **Aménagement des combles et bales de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement ou leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

### **Aspect des clôtures**

Les clôtures pourront être avec :

- d'un mur sur toute la hauteur ou d'un mur bahut\* plein en pierre ou en maçonnerie enduit de hauteur maximum 0,60m
- Surmontées d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)

Elles devront être agrémentées ou constituées de végétation.

Le coloris des clôtures ne doit pas être trop clair. Elles doivent se fondre dans la nature.

Dans la zone UB avec une trame graphique de protection du paysage, les clôtures devront être doublées par des haies champêtres d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grillage sont proscrits.

#### **Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### **Garages**

Pour les logements collectifs 30 % des places imposées devront être couvertes et intégrées au volume de la construction.

### **ARTICLE UB 12 – Le stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.



4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme

5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 100m<sup>2</sup>.

6. Pour les autres constructions, il est exigé

- Pour les commerces  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
- Pour les restaurants  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels  
2 places pour 3 chambres  
Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions  
1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal et leurs entrepôts  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

9. seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction.

#### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5, 6 et 7, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs
- 1 place pour 200m<sup>2</sup> de SHON pour les maternelles, 2 places par classe sous forme d'abri couvert pour les établissements scolaires à partir du primaire,
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, sociaux etc.
- 2 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques

#### **ARTICLE UB 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissements, ...) devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés.



Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés. Les voies en impasses desservant plusieurs habitations devront être paysagées et plantées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, excepté dans les secteurs où s'applique la trame de protection du paysage.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Dans les secteurs où s'applique la trame de protection du paysage, les plantations doivent tenir compte du cadre existant afin de ne pas masquer les perceptions majeures sur le grand paysage, depuis les voies publiques de circulation.

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

#### **ARTICLE UB 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC



La zone UC correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UC délimite les secteurs d'extension urbaine limitée et maîtrisée, à vocation principale d'habitat.

Dans la zone UC peut s'appliquer une trame graphique de protection du paysage délimitant les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les constructions à destination de commerces,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées\* soumises à autorisation et à déclaration,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de stockage de toute nature,
- Les décharges de déchets de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Les aires de stationnement,
- Le stationnement de caravanes isolées.

#### **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone UC, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat\* à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié, ;
- Les exhaussements\* et affouillements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON\* existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

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

#### **ARTICLE UC 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Dispositions concernant les accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du



déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble..

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD66 et RD51 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UC 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation engendrant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatives eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées et en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.



#### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

#### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

#### **ARTICLE UC 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

#### **ARTICLE UC 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

#### **Règles générales**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

#### **Prescriptions particulières**

- Les distances mentionnées dans les règles générales, pourront être réduites suivant la configuration des parcelles et pour tenir compte de la pente du terrain et des caractéristiques de la voie publique.
- Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes\* accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UC2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **ARTICLE UC 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

#### **Constructions principales**

La distance (d) 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 (h) entre ces points sans être inférieur à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

En cas de constructions groupées, réalisées simultanément et faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les retraits imposés ci-dessus par rapport aux limites séparatives pourront être mesurés entre les façades\* des futures constructions et non par rapport aux limites séparatives pour les constructions nouvelles comprises dans le périmètre de l'opération.

#### **Annexes**

L'annexe de la construction doit être accolée au volume principal de la construction.

Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques justifiées, les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives.



#### **Prescriptions particulières**

- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.
- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

#### **ARTICLE UC 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf annexes, la distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UC 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **ARTICLE UC 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.*

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* ou au point le plus haut pour les toitures terrasses\* (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- *jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\**
- *jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\**

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**.

Dans la totalité de la zone UC, la hauteur des annexes est limitée à **3 m**.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m le long des emprises publiques
- 1,80m en limite séparative

#### **Prescription d'un nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé UC : **R+1+combles**

#### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,
- les constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

#### **ARTICLE UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.



En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

#### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Les couleurs vives sont proscrites, les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement paysager et naturel environnant.

#### **Aspect des toitures**

##### ***Nature de la toiture***

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

L'orientation du faîtage devra être parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter l'organisation de l'urbanisation sur et autour du serre. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le cadre de la construction d'une annexe, les toitures à une pente (ou appentis) sont autorisées si :

- Cette annexe vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante,
- La hauteur du mur existant ou de la construction existante doit être en tout point, supérieure au faîtage de l'annexe envisagée.

Dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Dans la zone UC, les toits brisés ou Mansart sont interdits.

##### ***Pente de la toiture***

Les toitures deux pans auront des pentes comprises entre 35% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

#### **Aménagement des combles et baies de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement ou leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### **Aspect des clôtures**

Dans la zone UC, les clôtures devront être doublées par des haies champêtres d'essences locales.

Les murs bahuts surmontés de grillage sont autorisés.

Dans le secteur UC où s'applique la trame graphique de protection du paysage, les murs bahuts surmontés de grillage sont proscrits.

Le coloris des clôtures ne doit pas être trop clair. Elles doivent se fondre dans la nature.

#### **Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### **Garages**

Pour les logements collectifs 30 % des places imposées devront être couvertes et intégrées au volume de la construction.



## **ARTICLE UC 12 – Le stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, des extensions et des changements de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.
4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme
5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 100m<sup>2</sup>.
6. Pour les autres constructions, il est exigé
  - Pour les bureaux  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
  - Pour les locaux à usage artisanal et leurs entrepôts  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.
8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
9. seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction.

### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5, 6 et 7, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 2 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques

## **ARTICLE UC 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissements, ...) devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.



déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines aux voies suivantes : RD51 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

#### **ARTICLE UH 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

##### **Eau potable**

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

##### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées et en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Dans le secteur **UH**, le système d'assainissement est non collectif.

##### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.



Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

#### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils seront implantés le long des voies publiques.

### **ARTICLE UH 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

#### **Règles générales**

Dans les secteurs où l'ordre semi continu prédomine, les alignements\* existants seront poursuivis.

Les constructions seront implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la RD 51.  
Sinon, elles respecteront un recul de 5m maximum par rapport à la limite de référence.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres minimum par rapport à la RD51. Sinon, elles respecteront un recul de 5m maximum par rapport à la limite de référence.

#### **Prescriptions particulières**

- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UH2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **ARTICLE UH 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

#### **Constructions principales**

Les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une limite latérale.

Dans les secteurs où l'ordre semi - continu d'une limite latérale à une autre est la règle générale, celui-ci doit être respecté.

#### **Annexes de la construction**

L'annexe de la construction doit être accolée au volume principal de la construction.

Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques justifiées, les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous la condition d'être édifiées contre un mur mitoyen existant ou une construction de plus grande hauteur que le faitage\* de l'annexe



Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives

#### **Prescriptions particulières**

- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.
- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

### **ARTICLE UH 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf annexes, la distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UH 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.*

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UH, la hauteur maximale est fixée à 7,5 m.

Dans la totalité de la zone UH, la hauteur des annexes est limitée à 3 m.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m le long des emprises publiques
- 1,80m en limite séparative

#### **Prescription d'un nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à UH : R+1+combles

#### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,
- les constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

### **ARTICLE UH 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.



En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

#### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Dans le secteur UH la teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Les couleurs vives sont proscrites.

#### **Aspect des toitures**

##### **Nature de la toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dans le cadre de la construction d'une annexe, les toitures à une pente (ou appentis) sont autorisées si :

- Cette annexe vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante,
- La hauteur du mur existant ou de la construction existante doit être en tout point, supérieure au faîtage de l'annexe envisagée.

Dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Dans les zones UH l'orientation du faîtage suivra celle de la majorité des faîtages environnants.

Dans les zones UH les toitures terrasses et les toits brisés ou Mansart sont interdites.

##### **Pente de la toiture**

En cas de restauration sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

Les toitures deux pans auront des pentes comprises entre 35% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

#### **Aménagement des combles et baies de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement ou leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### **Aspect des clôtures**

Dans les zones UH les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit en harmonie avec le caractère de l'environnement afin de sauvegarder la spécificité des hameaux.

#### **Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### **Garages**

Pour les logements collectifs 30 % des places imposées devront être couvertes et intégrées au volume de la construction.



## **ARTICLE UH 12 – Le stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extensions et de changement de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.
4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme
5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 100m<sup>2</sup>.
6. Pour les autres constructions, il est exigé
  - Pour les commerces  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Pour les bureaux  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
  - Pour les restaurants  
1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - Pour les hôtels  
2 places pour 3 chambres  
Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
  - Pour les salles de spectacles et de réunions  
1 place pour 10 sièges
  - Pour les locaux à usage artisanal et leurs entrepôts  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts  
1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.
7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.
8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiments projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 3, 4 et 5, il sera fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs
- 1 place pour 10 personnes accueillies pour les équipements sportifs, culturels, sociaux etc.
- 2 places pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques.



### **ARTICLE UH 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissements, ...) devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés. Les voies en impasses desservant plusieurs habitations devront être paysagées et plantées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

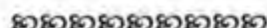
## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI



La zone UI correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UI délimite les secteurs à dominante d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales), existantes ou à créer.  
Elle délimite les secteurs des zones d'activités de Folataire et des Forges.

Dans la zone UI peut s'appliquer une trame graphique de protection du paysage délimite les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone UI sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier\*,
- Les activités de commerces,
- Les activités agricoles et forestières,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.

#### **ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone UI, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions d'habitation à condition :
  - qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et que celui-ci fasse partie intégrante du bâtiment d'activité
  - dans la limite de 120m<sup>2</sup> de SHON par logement
- Les constructions à destination d'activités artisanales et d'industrie, à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement ;
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts\* sous condition :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires à une activité autorisée et établie sur le secteur
  - Que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement
- Les exhaussements\* et affouillements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON\* existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.



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

### **ARTICLE UI 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. .

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines à la RD51 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UI 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées et en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.



### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UI 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE UI 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

### **Règles générales**

Dans la zone UI les constructions seront implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de référence.

### **Prescriptions particulières**

- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UI2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE UI 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

### **Constructions principales**

Dans la zone UI : la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5m ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ), sauf en cas de limite de zone ou en bordure d'un secteur résidentiel où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10m.

### **Prescriptions particulières**

- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.



- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

#### **ARTICLE UI 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UI 9 – L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de référence est constituée par la surface hors œuvre brute (SHOB) au sol des constructions. Dans la zone UI, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UI 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* ou au point le plus haut pour les toitures terrasses\* (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*

##### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UI, hauteur maximale est fixée à 11m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m

##### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,

#### **ARTICLE UI 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

##### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Dans le secteur UI, le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité et de l'opération d'ensemble. Les couleurs vives sont proscrites.



Dans la zone UI, certains secteurs sont concernés par une trame graphique de protection du paysage. Dans ces secteurs, les façades présenteront les gammes de couleurs suivantes :

RAL 1001 à 1002 et 1019 (sable)

RAL 1020 et RAL 6002 à 6005 (kaki)

RAL 6011 à 6015 (marron - vert)

RAL 7002 à 7003 et RAL 7005 à 7010 (gris - vert)

RAL 8000 et 8002 à 8003 (marron - ocre)

#### Aspect des toitures

##### Nature de la toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dans la zone UI, les toits brisés ou Mansart sont interdits.

Dans la zone UI où s'applique la trame graphique de protection du paysage, les toitures végétalisées sont autorisées.

#### Aménagement des combles et baies de toitures

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement, leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### Aspect des clôtures

Dans la zone UI, les clôtures pourront être avec :

- Un mur bahut\* plein en pierre ou en maçonnerie enduit de hauteur maximum 0,60m
- Surmontées d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)
- Agrémentées ou constituées de végétation

Dans la zone où s'applique la trame graphique de protection du paysage, le coloris des clôtures ne doit pas être trop clair. Elles doivent se fondre dans la nature.

#### Edicules, matériels ou équipements techniques

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### ARTICLE UI 12 – Le stationnement des véhicules

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, les extensions et les changements de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.
4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme
5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 50m<sup>2</sup>.
6. Pour les autres constructions, il est exigé
  - Pour les bureaux  
1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
  - Pour les locaux à usage industriel, ou artisanal et leurs entrepôts  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.



- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts  
1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

9. seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction.

#### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5 et 6, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux
- 2 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques

### **ARTICLE UI 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés. Les voies en impasses desservant plusieurs activités devront être paysagées et plantées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

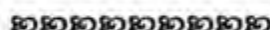
### **ARTICLE UI 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## « UL »



La zone UL correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UL est une zone correspondant aux secteurs destinés à l'animation, aux sports, aux loisirs et au tourisme.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UL sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activités de commerces et d'artisanat
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à destination d'activités de bureaux
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- Les dépôts et stockages de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

#### ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

Dans la zone UL sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'habitation
  - à condition qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité immédiate de celle-ci
  - dans la limite de 120m<sup>2</sup> de SHON par logement
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de 4 ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- L'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30 % de SHON, à condition que:
  - . L'aspect architectural soit conservé et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié,
  - . La construction soit alimentée en eau et électricité,
  - . L'assainissement individuel soit réalisable,
  - . Le bâtiment présente une accessibilité suffisante pour les services de sécurité.



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

### **ARTICLE UL 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation engendrant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatives eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées et en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.



L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

### **ARTICLE UL 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie considérée.*

#### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

#### **Prescriptions particulières**

- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UL2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

#### **Constructions principales**

La distance (d) 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

#### **Prescriptions particulières**

- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.
- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

### **ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.



## **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

## **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- *jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai*
- *jusqu'au sol après travaux en cas de déblai*

### **Prescription d'une hauteur relative**

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone UL, la hauteur maximale est fixée à **12 mètres**.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à **5 mètres**.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50m le long des emprises publiques
- 1,80m en limite séparative

### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,

## **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

### **Aspect des façades**

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

## **ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extensions et de changement de destination.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.

4. Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.



5. Il est exigé un minimum de deux places par logement.

6. Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

7. Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

#### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5 et 6, il sera fait application de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...

#### **ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations**

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

#### **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI



La zone AUI correspond à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine, à dominante d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Pour ces zones, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les Orientations d'Aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUI peut s'appliquer une trame graphique de protection du paysage délimitant les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone AUI sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier\*,
- Les activités de commerces,
- Les activités agricoles et forestières,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article AUI2.

#### **ARTICLE AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone AUI, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions d'habitation à condition :
  - qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et que celui-ci fasse partie intégrante du bâtiment d'activité
  - dans la limite de 120m<sup>2</sup> de SHON par logement
- Les constructions à destination d'activités artisanales et d'industrie, à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement ;
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts\* sous condition :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires à une activité autorisée et établie sur le secteur
  - Que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement
- Les exhaussements\* et affouillements\* des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON\* existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.



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

### **ARTICLE AUI 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dispositions concernant les accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés. Tout projet sur une route départementale, ainsi que la création d'un nouvel accès est soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie, en l'occurrence la direction des routes départementales- centre technique départemental de Saint Vallier. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier il est rappelé qu'un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble.. Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines à la RD51 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire\*.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

La pente des voies ne pourra être supérieure à 15%.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE AUI 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'une réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées et en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.



### Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

### Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE AUI 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### Toutefois

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE AUI 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

### Règles générales

Dans la zone AUI les constructions seront implantées avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de référence.

### Prescriptions particulières

- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article AUI2 ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

## **ARTICLE AUI 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

### Constructions principales

Dans la zone AUI : la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5m ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ), sauf en cas de limite de zone ou en bordure d'un secteur résidentiel où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10m.

### Prescriptions particulières

- En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.



- Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis,
- En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

#### **ARTICLE AUI 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE AUI 9 – L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de référence est constituée par la surface hors œuvre brute (SHOB) au sol des constructions. Dans la zone AUI, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE AUI 10 – La hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* ou au point le plus haut pour les toitures terrasses\* (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*

##### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone AUI, hauteur maximale est fixée à 11m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m

##### **Prescriptions particulières**

- En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale,

#### **ARTICLE AUI 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

##### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité et de l'opération d'ensemble. Les couleurs vives sont proscrites.



Dans la zone AUI, certains secteurs sont concernés par une trame graphique de protection du paysage. Dans ces secteurs, les façades présenteront les gammes de couleurs suivantes :

RAL 1001 à 1002 et 1019 (sable)

RAL 1020 et RAL 6002 à 6005 (kaki)

RAL 6011 à 6015 (marron - vert)

RAL 7002 à 7003 et RAL 7005 à 7010 (gris - vert)

RAL 8000 et 8002 à 8003 (marron - ocre)

#### **Aspect des toitures**

##### **Nature de la toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dans la zone AUI, les toits brisés ou Mansart sont interdits.

Dans la zone AUI où s'applique la trame graphique de protection du paysage, les toitures végétalisées sont autorisées.

##### **Pente de la toiture**

La pente des toitures sera à deux pans sera comprise entre 35% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

##### **Aménagement des combles et baies de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement, leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### **Aspect des clôtures**

Dans la zone AUI, les clôtures pourront être avec :

- Un mur bahut\* plein en pierre ou en maçonnerie enduit de hauteur maximum 0,60m
- Surmontées d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)
- Agrémentées ou constituées de végétation

Dans la zone où s'applique la trame graphique de protection du paysage, le coloris des clôtures ne doit pas être trop clair. Elles doivent se fondre dans la nature.

#### **Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

### **ARTICLE AUI 12 – Le stationnement des véhicules**

1. Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, les extensions et les changements de destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.
4. Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme
5. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places pour une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) supérieure à 50m<sup>2</sup>.
6. Pour les autres constructions, il est exigé
  - Pour les bureaux
    - 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette
  - Pour les locaux à usage industriel, ou artisanal et leurs entrepôts
    - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.



- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts  
1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

7. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

9. seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction.

#### **Modalités d'application**

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 5 et 6, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

#### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux
- 2 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques

### **ARTICLE AUI 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés et engazonnés. Les voies en impasses desservant plusieurs activités devront être paysagées et plantées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

### **ARTICLE AUI 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# **DISPOSITIONS APPLICABLES**

## **AUX ZONES A URBANISER "AU"**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Cette zone à urbaniser (non indicée) englobe les terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation. La viabilisation existante en périphérie immédiate de la zone n'a pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à recevoir des logements, des activités économiques et des équipements de commerces et de services.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions de toute nature, même amovibles ou temporaires.

Sont interdits les affouillements et exhaussements de sol.

##### **Dispositions liées aux risques de transport de matières dangereuses**

En application de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels l'existence de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à prescriptions spéciales les constructions ou installations de toute nature peuvent figurer au document graphique du règlement.

La commune étant traversée par des canalisations de transport de matière dangereuses (\*), le document graphique identifie par un tramage spécifique les secteurs délimités comportant des risques technologiques. Les dispositions réglementaires spécifiques suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres délimités :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL), la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie sont proscrits ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS), outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

(\*) canalisation de transport de propylène Feyzin/Pont-de-Claix et canalisation de gaz naturel Fos-sur-Mer/Tersanne

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

#### **ARTICLE AU 3 – Les conditions de desserte par les voiries et accès créés**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique ;
- aux chemins piétons publics ou privés ouverts au public

#### **Alignement**

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **Recul**

Les constructions respecteront un recul de 3m minimum.

### **ARTICLE AU 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

#### **Définitions**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

#### **Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'un recul est observé, la distance des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à trois mètres.

### **ARTICLE AU 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 9 – L'emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 – La hauteur maximale des constructions :**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **Aspect des toitures**

Dans la zone AU où s'applique la trame graphique de protection du paysage, les toitures végétalisées sont autorisées.

#### **Aspect des clôtures**

Dans la zone AU où s'applique la trame graphique de protection du paysage, le coloris des clôtures ne doit pas être trop clair. Elles doivent se fondre dans la nature.

### **ARTICLE AU 12 – Le stationnement des véhicules**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.








## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES “A”**



**La zone A**, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, (constructions, à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par un symbole  en raison de leur intérêt patrimonial et architectural (art L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

Des aménagements annexes peuvent également être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme...

**La zone A** comporte des secteurs où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

Un indice 'p' de protection paysagère délimite les secteurs dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

**La zone A** comporte des secteurs où les risques technologiques sont possibles. Dans ces secteurs, les constructions et installations sont soumises à certaines interdictions et prescriptions relatives à la prise en compte de ces risques tels qu'ils ont été inventoriés dans le rapport de présentation.

Se reporter aux articles 4, 5, 6 des dispositions générales.

## **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A .1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Dispositions liées aux risques technologiques du stockage souterrain de propylène**

**1. dans un périmètre de protection du stockage, sont interdits :**

- Les travaux souterrains dépassant 400 mètres, effectués sans autorisation préalable du préfet de la Drôme (servitude 18),
- L'implantation ou la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sans l'avis particulier, au regard de la compatibilité de l'installation avec le stockage, du Service Départemental d'Incendie et de Secours et de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

**2. Dans un rayon de 430m autour du stockage (zone Z2), outre les prescriptions du 1. qui restent applicables, sont interdits :**

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122.2 du code de la construction et de l'habitation
- La construction d'immeuble ou d'établissements recevant du public en grand nombre,
- Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que construction d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle... à l'exception de celles ne recevant pas du public,



- L'aménagement des constructions à usage d'équipement collectif (privé ou public) en dehors du volume existant et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition,
- Les constructions à usage d'habitation avec un coefficient d'occupation des sols supérieur à 0.08
- L'extension au-delà de 20m<sup>2</sup> hors d'œuvre des habitations existantes. La création de logements supplémentaires dans un bâti existant,
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes

**3. Dans un rayon de 300m autour du stockage (zone Z1), outre les prescriptions du 1. et 2. qui restent applicables, sont interdits :**

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du stockage souterrain,
- La construction de route ou de voie de chemin à l'exception des routes nécessaires à l'exploitation du stockage et à son accès par les moyens de secours,
- Les aménagements et les extensions mêmes inférieures à 20m<sup>2</sup> de superficie et toute modifications visant à augmenter le nombre de logements.

#### **Dispositions liées aux risques de transport de matières dangereuses**

En application de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels l'existence de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à prescriptions spéciales les constructions ou installations de toute nature peuvent figurer au document graphique du règlement.

La commune étant traversée par des canalisations de transport de matière dangereuses (\*), le document graphique identifie par un tramage spécifique les secteurs délimités comportant des risques technologiques. Les dispositions réglementaires spécifiques suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres délimités :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL), la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie sont proscrits ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS), outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

(\*) canalisation de transport de propylène Feyzin/Pont-de-Claix et canalisation de gaz naturel Fos-sur-Mer/Tersanne

#### **Dans le secteur avec l'indice 'p' de protection paysagère, toute nouvelle construction ou installation est interdite.**

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

Dans la zone A sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural.
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole\*,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés,
- Les constructions à destination d'habitation correspondant au logement de fonction des exploitants agricoles, à condition que ces constructions soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les extensions soient limitées à 30% de la SHON existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés par un rond rouge ○ dans les documents graphiques du règlement est autorisé à usage d'habitation uniquement,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole\*,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole,
- Les tables d'hôtes et gîtes ruraux, à condition qu'ils soient nécessaires l'exploitation agricole,



- Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique importante, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
  - Sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - Et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

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

### **ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

### **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

En l'absence de réseau public, des dispositions particulières telles que captage ou forage peuvent être autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

#### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.



Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Réseau divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

### **ARTICLE A 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

#### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence, sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à 10m.

Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD51, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD66 et RD137, pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions,

Les rives et cours d'eau doivent être maintenus en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 10m minimum de part et d'autre de leurs berges pour faciliter le passage des engins mécaniques.

#### **Prescriptions particulières**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et les espaces non bâti du terrain.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

#### **Constructions principales**

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives dans les conditions de hauteurs indiquées à l'article A 10.

A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

#### **Prescriptions particulières**



Toutefois, en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, la distance à respecter au regard des limites séparatives pourra être celle qui existait précédemment.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

#### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

#### **ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :

- jusqu'au sol naturel existant avant la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de remblai
- jusqu'au sol après réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

Dans l'ensemble de la zone A, la hauteur maximale est fixée à :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes accolées
- 10 mètres pour les bâtiments agricoles et leurs annexes accolées
- 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative

#### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

#### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

En application de l'article L123-1-7e du code de l'urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

#### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Les couleurs vives sont proscrites. Les teintes beiges sont à privilégier, en maçonnerie enduite ou en épis de galets.



Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

#### **Aspect des toitures**

##### **Nature de la toiture**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dans le cadre de la construction d'une annexe, les toitures à une pente (ou appentis) sont autorisées si :

- Cette annexe vient s'appuyer sur un mur existant ou une construction existante,
- La hauteur du mur existant ou de la construction existante doit être en tout point, supérieure au faîtage de l'annexe envisagée.

Dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.

Dans la zone A, les toitures terrasses et les toits brisés ou Mansart sont interdits.

##### **Pente de la toiture**

En cas de restauration sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

Les toitures deux pans auront des pentes comprises entre 15% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises etc.

##### **Aménagement des combles et baies de toitures**

Sont interdits : chien assis, à croupe, œil de bœuf, etc. châssis ou lucarnes\* qui par leur emplacement, leur dimension, ou leur morphologie sont susceptibles de créer un déséquilibre dans la perception de la toiture.

#### **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, accès et espaces de dégagement compris.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les tables d'hôtes et les gîtes, il sera exigé 1 place pour 3 lits touristiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.



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

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



# DISPOSITIONS APPLICABLES

## AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »



La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1,

La zone N comporte un sous-secteur Np de protection paysagère dont il convient de mettre en valeur l'aspect paysager et la co-visibilité entre le centre bourg et la vallée de la Galaure située le long de la RD51.

La zone N comporte des secteurs où les risques naturels et technologiques sont possibles. Dans ces secteurs, les constructions et installations sont soumises à certaines interdictions et prescriptions relatives à la prise en compte de ces risques tels qu'ils ont été inventoriés dans le rapport de présentation.

Se reporter aux articles 4, 5, 6 des dispositions générales.

Le règlement de la zone N s'applique hors secteurs spécifiques NI, Ne et Nm, pour lesquels une rédaction particulière intégrale est rédigée.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

##### Dispositions liées aux risques technologiques du stockage souterrain de propylène

1. dans un périmètre de protection du stockage, sont interdits :

- Les travaux souterrains dépassant 400 mètres, effectués sans autorisation préalable du préfet de la Drôme (servitude 18),
- L'implantation ou la modification d'installations classées pour la protection de l'environnement sans l'avis particulier, au regard de la compatibilité de l'installation avec le stockage, du Service Départemental d'Incendie et de Secours et de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

2. Dans un rayon de 430m autour du stockage (zone Z2), outre les prescriptions du 1. qui restent applicables, sont interdits :

- La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122.2 du code de la construction et de l'habitation
- La construction d'immeuble ou d'établissements recevant du public en grand nombre,
- Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que construction d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle...à l'exception de celles ne recevant pas du public,
- L'aménagement des constructions à usage d'équipement collectif (privé ou public) en dehors du volume existant et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition,
- Les constructions à usage d'habitation avec un coefficient d'occupation des sols supérieur à 0.08
- L'extension au-delà de 20m<sup>2</sup> hors d'œuvre des habitations existantes. La création de logements supplémentaires dans un bâti existant,
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes



**3. Dans un rayon de 300m autour du stockage (zone Z1), outre les prescriptions du 1. et 2. qui restent applicables, sont interdits :**

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du stockage souterrain,
- La construction de route ou de voie de chemin à l'exception des routes nécessaires à l'exploitation du stockage et à son accès par les moyens de secours,
- Les aménagements et les extensions mêmes inférieures à 20m<sup>2</sup> de superficie et toute modifications visant à augmenter le nombre de logements.

#### **Dispositions liées aux risques de transport de matières dangereuses**

En application de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels l'existence de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à prescriptions spéciales les constructions ou installations de toute nature peuvent figurer au document graphique du règlement.

La commune étant traversée par des canalisations de transport de matière dangereuses (\*), le document graphique identifie par un tramage spécifique les secteurs délimités comportant des risques technologiques. Les dispositions réglementaires spécifiques suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres délimités :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL), la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie sont proscrits ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS), outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

(\*) canalisation de transport de propylène Feyzin/Pont-de-Claix et canalisation de gaz naturel Fos-sur-Mer/Tersanne

#### **Dispositions liées risque naturel d'inondation de la Galaure et de la Galaveyson**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...).

Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

#### **Dans l'ensemble de la zone N**

Sont interdites les constructions et installations suivantes:

- Les constructions à destination d'habitat
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'activités de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activité d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'activité de bureaux,
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts et stockages de toute nature
- Les décharges de déchets de toute nature
- Les parcs de loisirs

#### **Dans le secteur indicé Np**

Toute nouvelle construction ou installation de nature à modifier l'environnement existant.

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions**

Dans la zone N sont autorisées sous condition, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive au milieu naturel



- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de 4 ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels
- L'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30 % de SHON initiale sans être supérieur à 250m<sup>2</sup>, à condition que:
  - . Le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
  - . L'aspect architectural soit conservé et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié,
  - . La construction soit alimentée en eau et électricité,
  - . L'assainissement individuel soit réalisable,
  - . Le bâtiment présente une accessibilité suffisante pour les services de sécurité.

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

### **ARTICLE N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins, etc.) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.



### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

## **ARTICLE N 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie considérée.*

### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue.

Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD51, pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD66 et RD137, pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

### **Cas particuliers**

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les règles édictées du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article N2.

Les rives et cours d'eau doivent être maintenus en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 10m minimum de part et d'autre de leurs berges pour faciliter le passage des engins mécaniques.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

### **Constructions principales**

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).



#### **Prescriptions particulières**

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, la distance à respecter au regard des limites séparatives pourra être celle qui existait précédemment.

#### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

#### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- *jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai*
- *jusqu'au sol après travaux en cas de déblai*

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 6 mètres pour les habitations
- 10 mètres pour les entrepôts

#### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L 123-1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser les hauteurs, ci-dessous, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

#### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

En application de l'article L123-1-7e du code de l'urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

#### **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.



Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

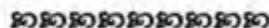
## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « NL »



La zone NL regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée.

La zone NL est une zone correspond aux secteurs destinés à l'animation, aux sports, aux loisirs et au tourisme.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone NL sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activités de commerces et d'artisanat
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à destination d'activités de bureaux
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les installations classées soumises à déclaration
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les carrières
- Les dépôts et stockages de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes

#### ARTICLE NL 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

Pour la préservation des espaces ruraux, les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Dans la zone NL sont autorisées sous conditions, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, à la double condition que :
  - elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité immédiate de celle-ci
  - et dans la limite de 120m<sup>2</sup> de SHON par logement
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive au milieu naturel
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non due à des risques naturels et technologiques majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de 4 ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- L'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30 % de SHON, à condition que :
  - . L'aspect architectural soit conservé et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié,
  - . La construction soit alimentée en eau et électricité,
  - . L'assainissement individuel soit réalisable,
  - . Le bâtiment présente une accessibilité suffisante pour les services de sécurité.



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

### **ARTICLE NL 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

### **ARTICLE NL 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

En l'absence de réseau public, des dispositions particulières telles que captage ou forage peuvent être autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.



Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### **ARTICLE NL 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

##### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

#### **ARTICLE NL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie considérée.*

##### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue.

Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul de 15 mètres le long des autres voies

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

##### **Prescriptions particulières**

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les rives et cours d'eau doivent être maintenus en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 10m minimum de part et d'autre de leurs berges pour faciliter le passage des engins mécaniques.

Les règles édictées du présent article ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article NL 2.

#### **ARTICLE NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

##### **Règles générales**

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

##### **Prescriptions particulières**

Toutefois, en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, la distance à respecter au regard des limites séparatives pourra être celle qui existait précédemment.

#### **ARTICLE NL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE NL 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

#### **ARTICLE NL 10 - Hauteur maximum des constructions**



*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- *jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai*
- *jusqu'au sol après travaux en cas de déblai*

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 9 mètres**.

#### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

### **ARTICLE NL 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Dans le secteur NL, le choix des couleurs doit permettre une harmonisation avec l'ambiance chromatique de l'espace naturel dans lesquelles les activités touristiques s'intègrent.

Les couleurs vives sont proscrites.

### **ARTICLE NL 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

### **ARTICLE NL 13 - Espaces libres et plantations**

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.



Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

#### **ARTICLE NL14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « NM »



La zone NM regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1,

La zone NM délimite les secteurs concernés par les champs de tirs et manœuvres militaires.

### SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE NM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans le secteur indicé NM

Tout aménagement et construction autres que ceux liés à l'activité militaire sont interdits.

#### **ARTICLE NM 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions**

Pour la préservation des espaces ruraux, les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Dans la zone NM sont autorisées sous conditions, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation
  - à condition qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité immédiate de celle-ci,
  - dans la limite de 120m<sup>2</sup> de SHON par logement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de 4 ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

#### **ARTICLE NM 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et du déneigement.



Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

#### **ARTICLE NM 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable**

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

En l'absence de réseau public, des dispositions particulières telles que captage ou forage peuvent être autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

##### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

#### **ARTICLE NM 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

##### **Toutefois**

L'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur etc.), ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.



## **ARTICLE NM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie considérée.*

### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue.

Hors agglomération les constructions s'implanteront avec un recul de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD66, pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions,

## **ARTICLE NM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

### **Règles générales**

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

### **Prescriptions particulières**

Toutefois, en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, la distance à respecter au regard des limites séparatives pourra être celle qui existait précédemment.

## **ARTICLE NM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE NM 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

## **ARTICLE NM 10 - Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai

### **Prescription d'une hauteur maximale**

Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 9 mètres**.

### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

## **ARTICLE NM 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble ; les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.



### **ARTICLE NM 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

### **ARTICLE NM 13 - Espaces libres et plantations**

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujettis à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

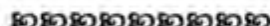
## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NM 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR « NE »**



La zone NE regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1,

La zone NE délimite le secteur dans lequel peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éolienne.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans le secteur indicé NE

- toute construction ou toute installation qui n'est pas liée ou nécessaire à l'activité de production d'énergie de type éolienne

#### **ARTICLE NE 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions**

Pour la préservation des espaces ruraux, les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Dans l'ensemble de la zone Ne sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie éolienne
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis, dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré

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

#### **ARTICLE NE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Dispositions concernant les accès**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.



Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

#### **ARTICLE NE 4 - Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable**

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

##### **Assainissement**

Le schéma général d'assainissement détermine le zonage du territoire et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales. Le schéma général d'assainissement figure en annexe du PLU.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au schéma général d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être envisagées, en accord avec le service gestionnaire, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

##### **Réseaux divers : Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

#### **ARTICLE NE 5 – Les caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **ARTICLE NE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\***

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la limite de référence.



#### **ARTICLE NE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

*Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

Les constructions nouvelles seront implantées suivant un recul minimum de 40 mètres des limites séparatives.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

#### **ARTICLE NE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 m pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE NE 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé

#### **ARTICLE NE 10 - Hauteur maximum des constructions**

*Pour les constructions liées à l'activité de production d'énergie de type éolienne, la hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai

*La hauteur des aménagements projetés (éolienne) est mesurée en bout de pôle :*

- jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai
- jusqu'au sol après travaux en cas de déblai

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 150 mètres.

#### **ARTICLE NE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé

#### **ARTICLE NE 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

#### **ARTICLE NE 13 - Espaces libres et plantations**

Tout projet de construction doit comporter un aménagement paysager des abords adapté à la taille des bâtiments.

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

#### **ARTICLE NE 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



## LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

### A

#### **Accès**

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

#### **Acrotère**

Elément d'une façade situé au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde corps plein ou à claire-voie.

#### **Affouillement**

Creusement.

#### **Alignement**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

#### **Annexe**

Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

#### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### B

#### **Baie**

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

#### **Bandeau**

Moulure plate unie, autour d'une baie.

#### **Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

#### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

### C

#### **Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

#### **Clôture**

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voies privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.



**Clôture à claire-voie**

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

**Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir.

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

**Comble**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Construction à destination agricole**

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

**Corniche**

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

**Cordon**

Moulure décorative peu saillante.



## D

---

### **Déblai**

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

### **Destination**

Habitat  
Hébergement hôtelier  
Bureaux  
Commerces  
Artisanat  
Industrie  
Activités agricoles ou forestières  
Entrepôts  
Services publics ou intérêt général

Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

## E

---

### **Egout de toiture**

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

### **Emprise au sol**

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Exhaussement**

Action d'augmenter en hauteur une construction.

### **Extension**

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

## F

---

### **Façade**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.



## G

---

### **Génoise**

Frise provençale composée de tuiles superposées.

### **Grillages torsadés**

Trellis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

## H

---

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

### **Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

### **Habitations légères de loisirs**

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

### **Hauteur**

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

## I

---

### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### **Installations classées**

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n° 82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

## L

---

### **Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)**

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

### **Logement**

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

### **Logement collectif**

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.



### **Lucarne**

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis<sup>1</sup> incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

## **M**

---

### **Marge de recul**

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### **Modénature :**

Profil des moulures.

## **O**

---

### **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

## **P**

---

### **Pan**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

### **Pignon**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### **Pétitionnaire**

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

### **Polygone d'implantation**

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

## **R**

---

### **Remblai**

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

### **Rez-de-chaussée**

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

## **S**

---

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

### **Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)**

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quelque en soit l'épaisseur.

---

<sup>1</sup> Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur, ou en l'occurrence sur la toiture principale.



**Surface Hors Œuvre Nette (SHON)**

La SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quelque en soit l'épaisseur.

---

**T****Terrain**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Toiture-terrasse**

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

---

**V****Voie**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension\* desdites voies et places.

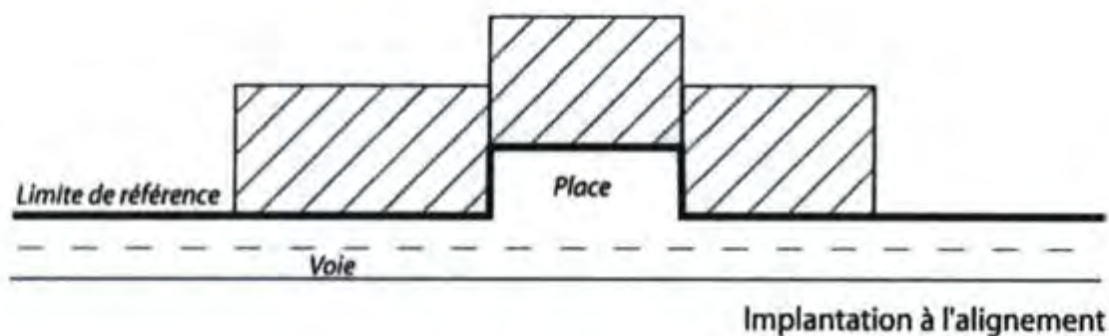
Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.



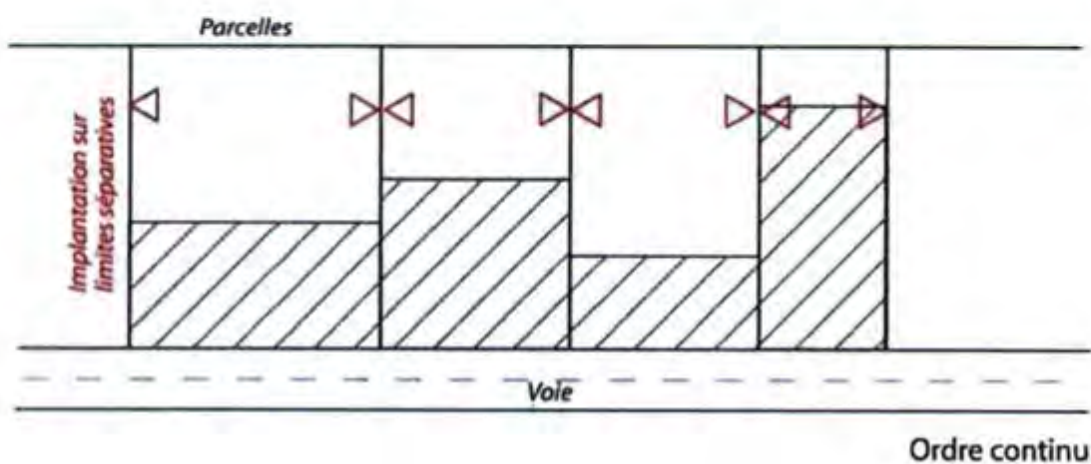
## SCHEMAS D'ILLUSTRATION DES ARTICLES DU REGLEMENT

### ARTICLE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- A L'ALIGNEMENT DE LA LIMITE DE REFERENCE



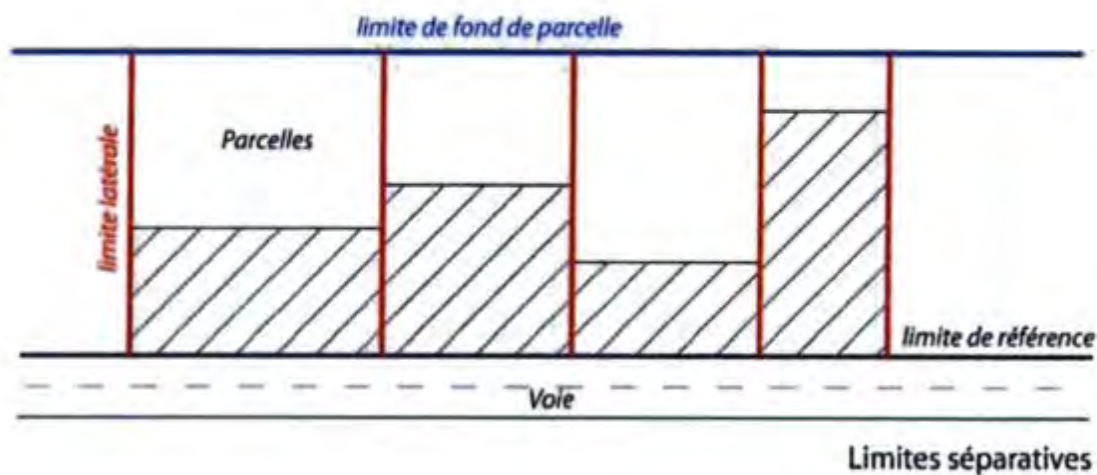
- ORDRE CONTINU





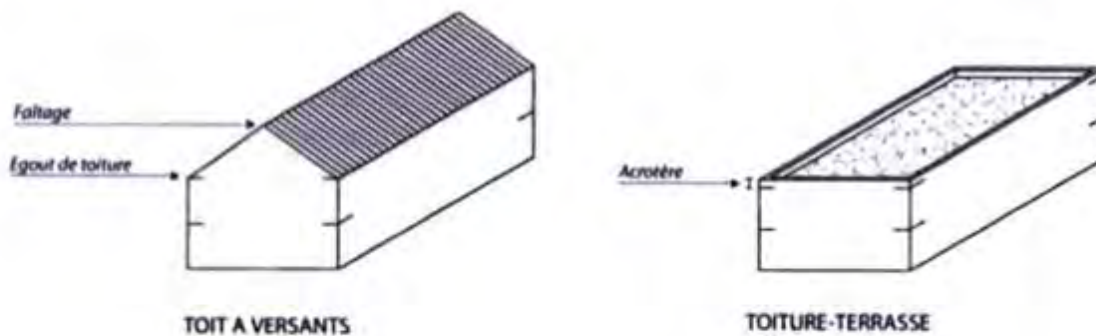
## ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

### ➤ LIMITES SEPARATIVES



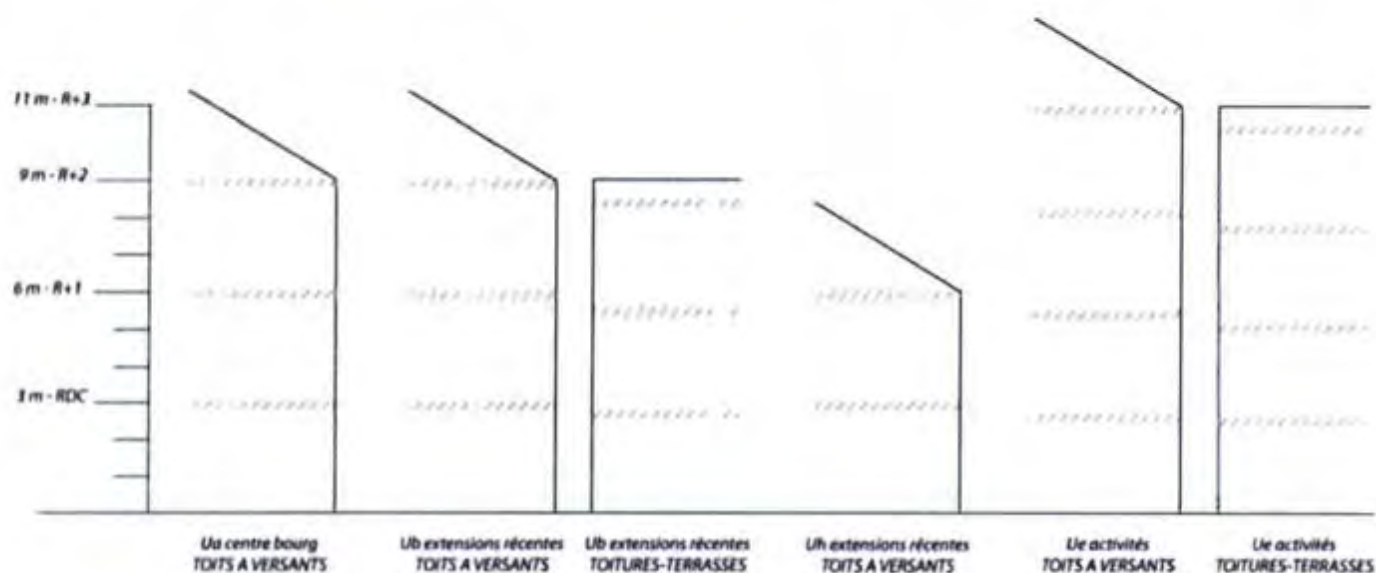
## ARTICLE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ➤ HAUTEUR DE REFERENCE



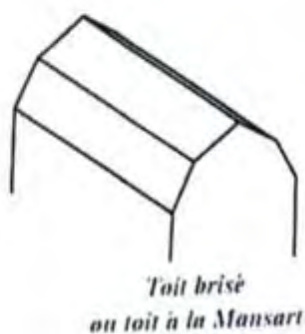


➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DES ZONES ET TYPE DE TOIT



**ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

➤ ASPECT DES TOITURES



Toits de Shed