DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de

Saint-Rambert d'Albon

5

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Prescription
Délibération du Conseil Municipal
14 mai 2007

Arrêt du 2ème projet :
Délibération du Conseil Municipal
01/06/2018
(Débat du PADD en Conseil municipal
30/03/2018)

Approbation :
Délibération du Conseil Municipal
21/12/2018

Version destinée à être approuvée

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2018

Table des matières

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES....4

TITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES....14

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....17

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA....18
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB....23
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC....28
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.... 32
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US....37
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT....39
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV....41

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER....43

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU....44
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI....49
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUI....52

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....55

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES....60

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Rambert-d'Albon.

ARTICLE DG 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R 151-17 du Code de l'Urbanisme
Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones […].

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait noir discontinu sur le plan de zonage et repérées par les indices suivants :

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : *Les zones urbaines sont dites " **zones U** "*
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme : *Les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** "*
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des équipements desservant les constructions sont dites " **zones 1AU** "

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Les zones à urbaniser mais fermées à l'urbanisation jusqu'à ce qu'une modification ou une révision du PLU ne les ouvre sont dites " **zones 2AU** "

  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : *Les zones agricoles sont dites " **zones A** "*
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : *Les zones naturelles et forestières sont dites " **zones N** "*
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ARTICLE DG 3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article R 151-27 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R 151-28 du Code de l'Urbanisme

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Article 1 : Pour la destination " exploitation agricole et forestière "

[…]

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2 : Pour la destination " habitation "

[…]

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 ; Pour la destination " commerce et activités de service "

[…]

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4 : Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics "

[…]

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 : Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "

[…]

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE DG4 – AUTRES ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan de zonage graphique du plan fait également apparaître :

- Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le zonage du plan de prévention des risques naturels concernant les inondations ;
- Les zones de bruit liées aux infrastructures de transport ;
- La prescription graphique traduisant l'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée concernant certaines portions de voies du centre-ville ;
- les secteurs concernés par une servitude de logements sociaux conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés ;
- L'emplacement des sièges d'exploitation agricole.

ARTICLE DG 5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Elles ne peuvent porter atteinte aux droits des tiers.
Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG 6 – RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES

Sur certains secteurs ont été identifiés des risques naturels.
Il s'agit :

- des risques d'inondation liés au débordement des ruisseaux de l'Oron et des Collières ainsi que des crues du Rhône ;
- des risques liés aux mouvements de terrain ;
- des risques liés au gonflement des argiles ;
- des risques sismiques ;
- des risques de feux de forêts.

Concernant le risque d'inondation, la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé le 27 février 2001. Une étude réalisée en 2013 ayant modifié la connaissance du risque d'inondation, une nouvelle cartographie est venue compléter l'initiale. Dans les zones concernées par le risque d'inondation, il conviendra de se reporter au règlement du PPRN mis en annexe du PLU.

Ces documents mis en annexes du PLU sont des documents communiqués en direction des Maîtres d'Ouvrage et des Maîtres d'Œuvre qui doivent prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité et la protection des ouvrages. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part de la nature des risques et de l'importance des travaux et aménagements projetés.

ARTICLE DG 7 – CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES

Le territoire communal est traversé par les infrastructures suivantes faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral annexé au PLU :

Infrastructure	Catégorie de classement sonore	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Voie ferrée « Vallée du Rhône » Lyon - Marseille	1	300 mètres
Autoroute A7	1	300 mètres
Route Nationale 7	3	100 mètres

Le Sud-Ouest du territoire communal est également impacté par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Rambert-d'Albon.

ARTICLE DG 8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'appliquera sur l'ensemble des zones U et AU de la commune conformément à une délibération à approuver en Conseil Municipal dès l'approbation du PLU.

ARTICLE DG 9 – CONSTRUCTION AU DROIT DES VOIES DE COMMUNICATION HORS ESPACES URBANISES

Article L 111-6 du Code de l'Urbanisme

En dehors de espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 »

La Route Nationale 7 et l'autoroute A7 sont concernés.

ARTICLE DG 10 – DEFINITIONS

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.

Affouillement et Exhaussement de sols

- Affouillement : Creusement.
- Exhaussement : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés

Alignement
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).
L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé ;
- La limite d'un emplacement réservé pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

Aménagement
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe
Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, piscines, abris pour animaux parqués non agricoles, etc…

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

Clôture
Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade…).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)
Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

Constructions à usage d'équipement collectif
Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs … d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement
Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Égout de toit
Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour s'écouler ensuite dans la gouttière.
Dans le cas d'une toiture terrasse, le bas de l'acrotère est pris en compte.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole ;
- un caractère professionnel.

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.).
  À noter que la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.
- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débourrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.
  À noter que les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :
  - Paysagiste
  - Entretien des parcs et jardins et élagage
  - Prestations en travaux ou services agricoles
  - Travaux de terrassement
  - Vente de bois ou bûcheronnage
  - Pension exclusive de chevaux
  - Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

Extension
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur
La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel (mesuré avant travaux) et soit par l'acrotère, dans le cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit dans les autres cas, à l'exception des ouvrages techniques tels que paratonnerres, appareils d'ascenseurs, locaux techniques d'ascenseur, cheminées, dispositifs de ventilation…

Implantation
Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.
En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement.
Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites

Limites séparatives
Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

Limites latérales
Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites de fond
Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

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.

Mur de soutènement
Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.
Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.
Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 2.00m

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution

d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan
Chacune des faces 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.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai
Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie
Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Article R112-2 du code de l'urbanisme)
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface taxable

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.
Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Terrain naturel : remarques

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants.
- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable.
Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

TITRE 2 – DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE DC 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DC 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération, conformément au Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme adopté en 2007 et actualisé en 2013, et au règlement de voirie départemental, il convient de respecter les reculs suivants :

Catégorie	RD	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
		Habitations	Autres constructions
4ème catégorie	RD 182, RD 266	15 mètres	10 mètres

ARTICLE DC 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

DC 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCÈS :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Pour des raisons de sécurité, les accès et l'implantation des portails doivent être adaptés à l'opération et à la pente naturelle du terrain de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès existants) sur les voies publiques seront soumises à une autorisation de voirie du service gestionnaire.
Les terrains issus d'une division parcellaire devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.
Les accès devront respecter la pente naturelle du terrain et ne devront pas, pour des raisons de sécurité, excéder 15%. Des cônes de vue pourront être exigé afin d'assurer la visibilité pour la sortie des véhicules.

VOIRIES :

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Le gabarit des voies devra être suffisant pour assurer la circulation interne aux sites en cohérence avec leur utilisation et leur densité (lotissements d'habitation, zones d'activités, etc.)

Concernant le gabarit des routes départementales hors agglomération, conformément au Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme adopté en 2007 et actualisé en 2013, et au règlement de voirie départemental, il convient de respecter les gabarits suivants :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-Formes
4ème catégorie	RD 182, RD 266	9.50 mètres

DC 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur en lien avec le zonage eaux usées et pluvial de la commune (annexé au plan), complété des dispositions suivantes :

Eaux Usées :

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée « difficilement raccordable » par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation.

Si le réseau public n'existe pas, un système d'assainissement non collectif conforme pourra être mis en place dans l'attente de la création du réseau public de collecte selon le zonage d'assainissement de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres peuvent y être déversées.

Le rejet des eaux de drainage des projets d'aménagements est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront gérées à la parcelle, ou rejetées vers un exutoire superficiel en limite de propriété (réseau, fossé, cours d'eau) lorsque celui-ci existe.

Eaux Pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée…). Dans le cas contraire, des tests de perméabilité voire une étude hydraulique justifieront le projet afin de prouver que l'infiltration n'est pas possible.

Les réseaux internes aux opérations (lotissements, zones d'activités, etc.) doivent obligatoirement être de type séparatif. Des ouvrages de rétention seront donc réalisés à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins, de puits, de noues ou de tranchées drainantes. Les eaux seront rejetées, après régulation dans les ouvrages, dans les exutoires d'eaux pluviales en contrebas de la zone.

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse doivent être dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service assainissement.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine devront être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, …).

 Dimensionnement des ouvrages à la parcelle : Les ouvrages à la parcelle concernent les aménagements dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 600 m².

L'infiltration dans le sol sera systématiquement recherchée.

Lorsque l'infiltration s'avère impossible (sols imperméables, risques de remontée du niveau de nappe, préconisations particulières liées à des périmètres captages d'eau…), les eaux seront stockées dans un ouvrage puis restituées à débit limité vers un exutoire de surface.

Electricité, éclairage public, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Dans le cadre de création des nouveaux réseaux, la solution par câbles souterrains, sera privilégiée.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture, sauf en cas d'impossibilité technique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

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

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U comporte les secteurs suivants :

- **La zone UA : Zone urbaine centrale**
- **La zone UB : Zone urbaine de centralité élargie**
- **La zone UC : Zone urbaine à dominante d'habitat individuel pavillonnaire**
- **La zone UI : Zone urbaine à dominante d'activités économiques**
- **La zone US : Zone occupée par la station d'épuration**
- **La zone UT : Zone occupée par les voies, aires et installations de l'A7**
- **La zone UV : Zone occupée par l'aire d'accueil des gens du voyage**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Cette zone centrale est destinée à l'accueil d'un habitat dense.
Elle a également vocation à accueillir des commerces et activités de service.

UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UA 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous destination « commerce de gros » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » ;

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir, les parcs résidentiels de loisir.

UA 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article UA 1 - 1.

Concernant les habitations existantes, sont admises :

- les annexes à l'habitation à condition de se limiter à 30% de la surface de plancher de la construction principale sans dépasser 50 m² de surface de plancher ;
- les piscines projetées à proximité de la construction principale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

UA 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UA comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies sur lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.
Dans ces secteurs, le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou « hébergement hôtelier et touristique ».
Ces dispositions s'appliquent aux constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établissent sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que les halls d'entrée, les accès au stationnement ou les locaux techniques.

UA 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux est limitée à 12 mètres.
Exceptionnellement, la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent peut toutefois être dépassée de trois mètres soit un niveau lorsque cela permet de répondre à un impératif d'équipement public ou d'intérêt collectif et sous réserve de respecter une intégration convenable dans l'environnement bâti environnant.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle commune est la construction à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à condition d'être édifiés au-delà de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.
Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Dispositions particulières :
Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.
D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.
Les annexes pourront être édifiées à l'alignement ou avec un retrait ne pouvant excéder 5 mètres.
Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement peut être imposé.
Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris leurs annexes peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives mesurés à partir du bord du bassin.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UA 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en prenant en compte leur caractère traditionnel.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :
Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux pans. Seules les annexes et les bâtiments accolés pourront présenter une toiture à pente unique. Dans ce cas, la hauteur du faîtage du bâtiment projeté devra être relativement proche de celle du bâtiment existant servant d'appui.
La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits. Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type « canal ».
D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.
Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes annexes ou pour relier deux volumes bâtis principaux, dans le cadre d'un projet architectural d'expression contemporaine. Elles ne sont pas admises sur les volumes principaux situés en front de rue.

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : Les volets, s'ils ne peuvent être battants d'aspect bois, se replieront en tableau.
Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé en partie supérieur).

Devantures : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.
Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.
Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures :
La hauteur du soubassement des murs de clôture doit être comprise entre un minimum 0.60 m et un maximum de 1,50 m sur l'alignement des voies publiques. Une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement d'un mur existant.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 1.80 mètre de hauteur.
Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur, leurs matériaux.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

UA 2 - 3 - <u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>

Le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts ou communs correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux types d'espèces caduques excluant les conifères.
Les haies situées en bordure de voierie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.
En cas de construction d'habitation, le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

UA 2 - 4 – <u>Stationnement</u>

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifié.

Il est exigé au moins :

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Place visiteur dans le cas de lotissement ou d'ensemble immobilier	1 place / 5 logements
Équipements publics ou d'intérêt collectif	1 place / 100 m² de surface de plancher
Hôtel	1 place / 2 chambres
Restaurant	1 place / 3 couverts
Commerce supérieur à 400 m² de surface de plancher	1 place / 20 m² de surface de vente
Salles de cinéma, réunion et spectacle	1 place / 5 places
Bureaux	1 place / 15 m² de surface de plancher
Maison de retraite	1 place / 5 lits

Artisanat et activités de services supérieur à 400 m² de surface de plancher	1 place / 50 m² de surface de plancher

Il est également exigé :
- 1.5 m² de stationnement deux roues pour 100m² de surface de plancher créée ;
- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

UA 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UA 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UA 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Cette zone équipée et en partie construite présente des formes urbaines plus hétérogènes avec des bâtiments souventen ordre discontinu.
Elle correspond à des extensions de l'habitat relativement récentes.
Elle a également vocation à accueillir des commerces et activités de service.

La zone UB comporte deux sous-secteurs correspondant au périmètre des OAP du secteur Gare :

- **UBa : OAP Secteur Gare 1 ;**
- **UBb : OAP Secteur Gare 2.**

UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UB 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » ;

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir, les parcs résidentiels de loisir.

UB 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article UB 1 - 1.

Concernant les habitations existantes, sont admises :

- les annexes à l'habitation à condition de se limiter à 30% de la surface de plancher de la construction principale sans dépasser 50 m² de surface de plancher ;
- les piscines projetées à proximité de la construction principale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

UB 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les sous-secteurs UBa et UBb sont concernés par une servitude de logements sociaux conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme.
A ce titre, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux en respectant les proportions suivantes :

- 30% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ;
- 70% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

UB 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementée.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux est limitée à 9 mètres.
Exceptionnellement, la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent peut toutefois être dépassée de trois mètres soit un niveau lorsque cela permet de répondre à un impératif d'équipement public ou d'intérêt collectif et sous réserve de respecter une intégration convenable dans l'environnement bâti environnant.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

Dans la zone UBa, la hauteur pourra atteindre 16 mètres.
Dans la zone UBb, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions y compris leurs annexes devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions s'implanteront selon les prescriptions de l'OAP.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à condition d'être édifiés au-delà de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Dispositions particulières :
Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.
D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.
Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris leurs annexes peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
D'autre part dans la zone UBa, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives mesurés à partir du bord du bassin.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UB 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en prenant en compte leur caractère traditionnel.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux pans. Seules les annexes et les bâtiments accolés pourront présenter une toiture à pente unique. Dans ce cas, la hauteur du faîtage du bâtiment projeté devra être relativement proche de celle du bâtiment existant servant d'appui.
La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits. Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type « canal ».
D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.

Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes annexes ou pour relier deux volumes bâtis principaux, dans le cadre d'un projet architectural d'expression contemporaine. Elles ne sont pas admises sur les volumes principaux situés en front de rue.
Néanmoins dans la zone UBa, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : Les volets, s'ils ne peuvent être battants d'aspect bois, se replieront en tableau.
Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé en partie supérieure).

Devantures : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.
Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.
Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures :
La hauteur du soubassement des murs de clôture doit être comprise entre un minimum 0.60 m et un maximum de 1,50 m sur l'alignement des voies publiques. Une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement d'un mur existant.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 1.80 mètre de hauteur.
Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur, leurs matériaux.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

UB 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts ou communs correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux types d'espèces caduques excluant les conifères.
Les haies situées en bordure de voierie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.
En cas de construction d'habitation, le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

UB 2 - 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifié.

Il est exigé au moins :

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Place visiteur dans le cas de lotissement ou d'ensemble immobilier	1 place / 5 logements
Équipements publics ou d'intérêt collectif	1 place / 100 m² de surface de plancher
Hôtel	1 place / 2 chambres
Restaurant	1 place / 3 couverts
Commerce supérieur à 400 m² de surface de plancher	1 place / 20 m² de surface de vente
Salles de cinéma, réunion et spectacle	1 place / 5 places
Bureaux	1 place / 15 m² de surface de plancher
Maison de retraite	1 place / 5 lits
Artisanat et activités de services supérieur à 400 m² de surface de plancher	1 place / 50 m² de surface de plancher

Il est également exigé :
- 1.5 m² de stationnement vélo pour 100m² de surface de plancher créée ;
- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.5 m² de stationnement deux roues par logement.

UB 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UB 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UB 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Zone d'extension récente de l'habitat du centre-ville et des hameaux sous forme majoritairement pavillonnaire.

La zone UC comporte un sous-secteur correspondant au périmètre de l'OAP du secteur Village Sud :

- **UCa : OAP Village Sud.**

UC 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UC 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les destination « Commerce et activités de service » ;
- Les sous-destinations « entrepôt » et « bureaux ».

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir, les parcs résidentiels de loisir.

UC 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article UC 1 - 1.

Est également autorisée la destination « Industrie » à condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat pavillonnaire de la zone.

Concernant les habitations existantes, sont admises :

- les annexes à l'habitation à condition de se limiter à 30% de la surface de plancher de la construction principale sans dépasser 50 m² de surface de plancher ;
- les piscines projetées à proximité de la construction principale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

UC 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UC 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementée.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres.
Exceptionnellement, la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent peut toutefois être dépassée de trois mètres soit un niveau lorsque cela permet de répondre à un impératif d'équipement public ou d'intérêt collectif et sous réserve de respecter une intégration convenable dans l'environnement bâti environnant.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
La hauteur des constructions à usage d'annexe aux habitations est limitée à 4.0 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions y compris leurs annexes devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Dispositions particulières :
Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.
D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.
Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.
Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris leurs annexes peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives mesurés à partir du bord du bassin.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

UC 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en prenant en compte leur caractère traditionnel.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Seules les annexes et les bâtiments accolés pourront présenter une toiture à pente unique. Dans ce cas, la hauteur du faîtage du bâtiment projeté devra être relativement proche de celle du bâtiment existant servant d'appui.
La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits. Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type « canal ».
D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.
Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes annexes ou pour relier deux volumes bâtis principaux, dans le cadre d'un projet architectural d'expression contemporaine. Elles ne sont pas admises sur les volumes principaux situés en front de rue.

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : Les volets, s'ils ne peuvent être battants d'aspect bois, se replieront en tableau.
Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé en partie supérieure).

Devantures : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.
Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.
Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures :

La hauteur du soubassement des murs de clôture doit être inférieure à 1,80 m sur l'alignement des voies publiques. Une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement d'un mur existant.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 2.0 mètres de hauteur.
Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur, leurs matériaux.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

UC 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts ou communs correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux types d'espèces caduques excluant les conifères.
Les haies situées en bordure de voierie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.
En cas de construction d'habitation, le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

UC 2 - 4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Place visiteur dans le cas de lotissement ou d'ensemble immobilier	1 place / 5 logements
Équipements publics ou d'intérêt collectif	1 place / 100 m² de surface de plancher
Industrie	1 emplacement / 100 m² de surface de plancher

UC 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UC 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UC 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Zone réservée aux activités économiques.

La zone UI comporte les sous-secteurs suivants :

- **La zone UIa : Zone urbaine d'activités économiques au sens large hors commerce et activités de service**
- **La zone UIb : Zone urbaine d'activités limitée à l'industrie sous forme d'activités artisanales du secteur de la construction**
- **La zone UIc : Zone urbaine d'activités limitée aux services, aux bureaux, aux projets de loisirs ou d'événementiel et au développement de l'activité existante**
- **La zone UId : Zone d'activités limitée au commerce et à l'artisanat**
- **La zone UIe : Zone urbaine d'activités économiques au sens large hors commerce et activités de service et au développement de l'activité existante**
- **La zone UIf : Zone urbaine d'activités limitée aux grands commerces, à l'hébergement hôtelier et à la restauration, ainsi qu'aux projets de loisirs ou d'événementiel et au développement de l'activité existante**
- **La zone UIg : Zone urbaine d'activités limitée au commerce de gros, aux activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaire**
- **La zone UIh : Zone urbaine d'activités limitée à l'industrie et aux entrepôts**

UI 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UI 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites dans l'intégralité du secteur UI :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation ».

Sont également interdites dans l'intégralité du secteur UI les occupations suivantes :

- les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, ainsi que les déblais, remblais, dépôts de terre ;
- les parcs d'attractions permanents ouverts au public ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisir, les pars résidentiels de loisirs.

Est interdite dans les zones UIa et UIe : la destination « commerce et activités de service ».

Sont interdites dans la zone UIb :

- La destination « commerce et activités de service » ;
- La sous-destination « entrepôt ».

Sont interdites dans la zone UIc :

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros » et « hébergement hôtelier et touristique » ;
- Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt ».

Sont interdites dans la zone UId :

- Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ;
- Les sous-destinations « restauration », « commerce de gros » ; « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Sont interdites dans la zone UIf :

- Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Sont interdites dans la zone UIg :

- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ; « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

Sont interdites dans la zone UIh :

- La destination « commerce et activités de service » ;
- Les sous-destinations « bureaux ».

UI 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées dans l'intégralité du secteur UI :

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article UI 1 - 1.

L'extension des activités existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans l'intégralité du secteur UI.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Est autorisée dans la zone UIb : la destination « Industrie » à condition de ne pas dépasser 500 m² d'emprise au sol.

Est autorisée dans la zone UIf : la destination « Artisanat et commerce de détail » à condition de ne pas être inférieure à 400 m² d'emprise au sol.

UI 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UI 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UI 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementée.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

Dans les zones UIa, UIc et UIg, la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.
Dans les zones UIb et UId, la hauteur ne devra pas dépasser 9 mètres.
Dans les zones UIe et UIf, la hauteur ne devra pas dépasser 20 mètres.
Dans la zone UIh, la hauteur ne devra pas dépasser 7 mètres.

Toutefois dans la zone UId, la hauteur des constructions pourra atteindre 12 mètres dans le cas de parking en silo.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'implantation des constructions à usage, de bureaux, de services ou de stationnement peut toutefois être autorisée jusqu'à 5 mètres de cette limite.

Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.
En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5mètres.
Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UI lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

UI 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Elles ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

UI 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon ou prairie, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.
Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m2 de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés autant que possible.

UI 2 - 4 – Stationnement

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

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

UI 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UI 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UI 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Cette zone correspond aux équipements de la station d'épuration. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement de ces infrastructures ainsi qu'aux activités économiques qui y sont liées.

US 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

US 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits tous les aménagements et les constructions en dehors de celles décrites à l'article US 1 -2.

US 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées aux besoins et à l'exploitation de la station d'épuration ainsi que celles des services publics.

US 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

US 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

La hauteur ne devra pas dépasser 10 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions y compris leurs annexes devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5mètres.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

US 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Elles ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

US 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon ou prairie, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

US 2 - 4 – Stationnement

Non réglementé.

US 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

US 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

US 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

Cette zone correspond aux emprises et aux équipements de l'autoroute A7 et de la nationale 7. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement de ces infrastructures ainsi qu'aux activités économiques qui y sont liées.

UT 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UT 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits tous les aménagements et les constructions en dehors de celles décrites à l'article UT 1 -2.

UT 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées aux besoins et à l'exploitation des infrastructures routières ainsi que celles des services publics.

UT 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UT 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UT 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

La hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et à 40 m de l'axe de l'autoroute.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UT 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Elles ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

UT 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon ou prairie, arbustes et arbres d'ornement.

UT 2 - 4 – Stationnement

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

UT 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UT 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UT 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

Il s'agit d'une zone urbanisée, pourvue de réseaux adaptés et destinée à accueillir l'habitat des gens du voyage.
Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.

UV 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

UV 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières mentionnées à l'article UV 1 - 2.

UV 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Sont admises à condition d'être implantées dans une aire d'accueil des gens du voyage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les places/emplacements pour résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage ;
- les constructions publiques directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage : le bureau d'accueil, les services et installations nécessaires à l'exploitation des services publics et d'intérêt collectif.

UV 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UV 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UV 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

La hauteur ne devra pas dépasser 4 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite de voie ou d'emprise publique.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UV 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les clôtures seront composées de grillages rigides. Les murets et murs de clôture sont interdits.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive composées d'essences locales variées.

UV 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il est exigé que le terrain d'assiette du projet soit partiellement planté de haies d'essences locales variées.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige par emplacement.

Toutes les espèces doivent être choisies dans la gamme des essences dominantes qui composent les boisements de proximité ou ceux existants sur le terrain d'assiette du projet.

UV 2 - 4 – Stationnement

Non réglementé

UV 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UV 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

UV 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **La zone 1AU : Secteur de développement de l'habitat ouvert à l'urbanisation (OAP de Fixemagne - Entrée de Ville, Coinaud et Tulandière)**
- **La zone 1AUI : Secteur d'activités économiques ouvert à l'urbanisation (OAP AXE 7 - ZAD 1)**
- **La zone 2AUI : Secteur d'activités économiques fermées à l'urbanisation**

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Cette zone correspond aux secteurs de développement de Fixemagne - Entrée de ville Est, Coinaud et Tulandière. Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

1AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1AU 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « Commerce et activités de service » ;
- La destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisire, les parcs résidentiels de loisir.

1AU 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article 1AU 1 - 1.

Est également autorisée la destination « Industrie » à condition de ne pas dépasser 100 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat pavillonnaire de la zone.

Concernant les habitations existantes, sont admises :

- les annexes à l'habitation à condition de se limiter à 30% de la surface de plancher de la construction principale sans dépasser 50 m² de surface de plancher ;
- les piscines projetées à proximité de la construction principale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

1AU 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les zones 1AU sont concernés par une servitude de logements sociaux conformément aux articles L 151-15 et R 151-38 du Code de l'Urbanisme.
A ce titre, tout programme de logements devra contenir un minimum de 25% de logements sociaux en respectant les proportions suivantes :

- 30% de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ;
- 70% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

1AU 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux est limitée à 9 mètres.
Exceptionnellement, la hauteur maximum fixée à l'alinéa précédent peut toutefois être dépassée de trois mètres soit un niveau lorsque cela permet de répondre à un impératif d'équipement public ou d'intérêt collectif et sous réserve de respecter une intégration convenable dans l'environnement bâti environnant.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 3.50m.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions devront respecter les prescriptions de hauteur de l'OAP.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions y compris leurs annexes devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions s'implanteront selon les prescriptions de l'OAP.

Les balcons et passées de toiture construits en saillie du domaine public pourront être autorisés à condition d'être édifiés au-delà de 3.50 m de hauteur du terrain naturel et dans la limite de 80 cm.

Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Dispositions particulières :
Dans certains cas, lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies par exemple, un recul peut être imposé pour dégager la visibilité ou permettre un aménagement ultérieur.
D'autre part, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
Des implantations différentes peuvent être autorisées en raison de la liaison avec les immeubles voisins afin de préserver la forme urbaine existante ou la qualité architecturale des bâtiments.
Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.
Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris leurs annexes peuvent être établies sur limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives mesurés à partir du bord du bassin.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AU 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :
Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en prenant en compte leur caractère traditionnel.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :

Toitures : Les toitures seront en pente (entre 25% et 50%), de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Seules les annexes et les bâtiments accolés pourront présenter une toiture à pente unique. Dans ce cas, la hauteur du faîtage du bâtiment projeté devra être relativement proche de celle du bâtiment existant servant d'appui.
La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits. Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type « canal ».
D'autres matériaux et formes tuiles plates, ardoise, cuivre, zinc pourront être autorisés dans le cas de réhabilitation pour les toitures : par exemple brisis, toiture à la Mansart, ou pour des bâtiments appartenant au patrimoine industriel.
Les toitures terrasses sont autorisées sur des volumes annexes ou pour relier deux volumes bâtis principaux, dans le cadre d'un projet architectural d'expression contemporaine. Elles ne sont pas admises sur les volumes principaux situés en front de rue.

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : Les volets, s'ils ne peuvent être battants d'aspect bois, se replieront en tableau.
Les volets roulants sont autorisés à condition de posséder un coffre intérieur ou d'être dissimulés à l'intérieure de la maçonnerie, ou encore derrière un lambrequin (bandeau en bois ou en métal ajouré ou dentelé en partie supérieur).

Devantures : Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.
Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture. Ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit quand c'est techniquement possible et seront de forme rectangulaire ou carrée.
Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures :
La hauteur du soubassement des murs de clôture doit être comprise entre un minimum 0.60 m et un maximum de 1,50 m sur l'alignement des voies publiques. Une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement d'un mur existant.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder 1.80 mètre de hauteur.
Les clôtures en limite de voies et en limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement urbain de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur, leurs matériaux.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

1AU 2 - 3 - <u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>

Le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts ou communs correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux types d'espèces caduques excluant les conifères.
Les haies situées en bordure de voierie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.
En cas de construction d'habitation, le permis de construire ou d'aménager peut-être subordonné à la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

1AU 2 - 4 – <u>Stationnement</u>

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Place visiteur dans le cas de lotissement ou d'ensemble immobilier	1 place / 5 logements
Équipements publics ou d'intérêt collectif	1 place / 100 m² de surface de plancher
Industrie	1 emplacement / 100 m² de surface de plancher

1AU 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU 3 - 1 - <u>Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u>

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

1AU 3 - 2 - <u>Desserte par les réseaux</u>

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUI

Cette zone correspond au secteur de développement d'activités économiques AXE 7 - ZAD 1. Il est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de projets de ZAC d'intérêt communautaire successifs.

1AUI 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1AUI 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites :

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- La sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisire, les parcs résidentiels de loisir.

1AUI 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article 1AUI 1 - 1

1AUI 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1AUI 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUI 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

La hauteur ne devra pas dépasser 20 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'implantation des constructions à usage, de bureaux, de services ou de stationnement peut toutefois être autorisée jusqu'à 5 mètres de cette limite.

Concernant les routes départementales hors agglomération, se reporter au titre II, article DC 2.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.
En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5mètres.
Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UI lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

1AUI 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Elles ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

1AUI 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon ou prairie, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.
Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m2 de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés autant que possible.

1AUI 2 - 4 - Stationnement

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

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

1AUI 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUI 3 - 1 - <u>Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</u>

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

1AUI 3 - 2 - <u>Desserte par les réseaux</u>

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONES 2AUI

Cette zone correspond aux secteurs de développement d'activités économiques de Creux de a Thine et de la partie Sud de Grands Champs. Ils sont fermés à l'urbanisation jusqu'à une modification du PLU destinée à les ouvrir.

2AUI 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

2AUI 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone, sont interdites :

- le destination « habitation » ;
- la destination « exploitation agricole et forestière » ;
- la destination « commerce et activités de service » ;
- la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » ;
- la sous-destination « établissements d'enseignement, des santé et d'action sociale » ;
- la sous-destination « salles d'art et de spectacle ;
- la sous-destination « équipements sportifs ;
- la sous-destination « autres équipements recevant du public.

Sont également interdites les occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, ainsi que les déblais, remblais et dépôts de terre ;
- Les parcs d'attraction permanents ouverts au public ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisire, les parcs résidentiels de loisir.

2AUI 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises à l'exception de celles interdites à l'article 2AUI 1 - 1

2AUI 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2AUI 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUI 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.
Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les toitures (avec combles aménageables), les équipements techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels les capteurs d'énergies

solaires,...,les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses, les ouvrages indispensables de faible emprise tels les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de traitement d'air , ainsi que tout acrotère de moins de 1.20m compté à partir de l'étanchéité sur dalle.

La hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'implantation des constructions à usage, de bureaux, de services ou de stationnement peut toutefois être autorisée jusqu'à 5 mètres de cette limite.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.
En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5mètres.
Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UI lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2AUI 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Elles ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

2AUI 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon ou prairie, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.
Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m2 de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés autant que possible.

2AUI 2 - 4 – Stationnement

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

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

2AUI 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUI 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

2AUI 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

La zone A comporte les sous-secteurs suivants :

- **Aco : corridor écologique ;**
- **Ah : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**

A 1 - 1 - <u>Destinations et sous-destinations interdites</u>

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article A 1-2

Dans le sous-secteur Aco, toute nouvelle construction permanente est interdite.

A 1 - 2 - <u>Destinations et sous destinations autorisées</u>

Sont autorisées hors des sous-secteurs Aco et Ah, et sous réserve d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie à l'article DG 9 ;
- Les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont réserve de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher par exploitation. Elles devront être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation ;
- Les installations et ouvrages techniques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les accès, canalisations, assainissements, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais et dépôts de terre sont néanmoins interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Pour les habitations existantes :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
  - Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines).
    La superficie du bassin des piscines est limitée à 50 m².

Sont admis dans le sous-secteur Aco, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements et installations non permanents, sans fondations et démontables (type serre légère) ;
- Les aménagements et installations à caractère d'équipements collectifs destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte ou la mise en valeur des espaces et des milieux naturels, ainsi que la prévention et la lutte contre les risques naturels ;
- Les travaux d'entretien et de réparation sans changement de destination des constructions existantes.

Sont admis dans le sous-secteur Ah_1 :

- Dans le STECAL de Fixemagne, seule la sous-destination « entrepôt » est autorisée.

Sont admis dans le sous-secteur Ah_2 :

- Dans le STECAL de l'hôtel au Sud de la commune, seules sont autorisées les sous destinations suivantes : « restauration » et « hébergement hôtelier et touristique ».

A 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

A 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.
La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.
La hauteur des constructions d'habitations est limitée à 6 m.
La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4.00 m.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Aco, la hauteur des aménagements et installations à usage agricole (type serre légère) est limitée à 6 m.

Dans les sous-secteurs Ah_1 et Ah_2, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou privée

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :
Des implantations différentes peuvent-être autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :
Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Dispositions particulières :
Toitures : Pour les constructions techniques agricoles la pente de toiture est limitée à 30%.
Pour les autres constructions : les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple. Elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.
La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.
Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
Pour les bâtiments techniques agricoles, si les toitures ne sont pas en tuiles, les couleurs des toitures devront être neutres (gris, brun, vert sombre…).

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en oeuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.
Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et seront de forme rectangulaire ou carrée.
Les gardes corps en toiture seront escamotables.
Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures : Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.
Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).
D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.
Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Dans le sous-secteur Aco, les clôtures imperméables sont interdites

<u>Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel » :</u>

Pour les bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

- tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes…) existant ou à créer ;
- ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production ;
- les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

A 2 - 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Dans le sous-secteur Aco, la destruction de boisements, haies, points d'eau ou toutes autres zones humides est interdite. Le développement de nouvelles haies au sein des terres agricoles est préconisé.

A 2 - 4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

Dans le sous-secteur Ah_2 :

Hôtel	1 place / 2 chambres
Restaurant	1 place / 3 places

A 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

A 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

A 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les sous-secteurs suivants :

- **Nco : corridor écologique ;**
- **Np : pelouse sèche ;**
- **Nzh : zone humide ;**
- **Nl : espace de loisirs.**

N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

N 1 - 1 - Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article N 1-2.

Dans les sous-secteurs Nco et Np, toute nouvelle construction permanente est interdite.

Dans le sous-secteur Nzh, toute nouvelle construction ou imperméabilisation des sols est interdite.

Dans le sous-secteur Nl, toute nouvelle construction est interdite.

N 1 - 2 - Destinations et sous destinations autorisées

Sont admis hors des sous-secteur Nco, Np, Nzh et Nl :

- Les installations et ouvrages techniques et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les accès, canalisations, assainissements, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont néanmoins interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ;
- Pour les habitations existantes :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension) ;
  - Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines).
    La superficie du bassin des piscines est limitée à 50 m².

Sont admis dans le sous-secteur Nco, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements et installations non permanents, sans fondations et démontables (type serre légère) ;
- Les aménagements et installations à caractère d'équipements collectifs destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte ou la mise en valeur des espaces et des milieux naturels, ainsi que la prévention et la lutte contre les risques naturels ;
- Les travaux d'entretien et de réparation sans changement de destination des constructions existantes.

Est admise dans le sous-secteur Np la création d'abris pour les animaux sans fondations permanentes.

Sont admis dans la zone N et dans l'ensemble des sous-secteur Nco, Np, Nzh et Nl, les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'État au concessionnaire.

N 1 - 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

N 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N 2 - 1 - Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.
La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 6m.
La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4.00m.
En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Nco, la hauteur des aménagements et installations à usage agricole (type serre légère) est limitée à 6 m.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de la construction de 5 m par rapport aux limites séparatives.
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres mesurés à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :
Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N 2 -2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.
Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.
Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.
Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel. Des baies sont admises en RDC, mais dans les étages les ouvertures devront être plus hautes que larges.
La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Règles particulières :

Toitures : Les toitures avec pentes présenteront une pente comprise entre 30% et 50%, de forme générale simple : elles devront présenter un minimum de deux versants. Elles pourront être à pente unique réservée à des annexes et bâtiments accolés.

D'autres types de toitures pourront être autorisés selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement.

La tôle ondulée et les imitations de matériaux, les aspects des matériaux « élastomères » sont interdits.

Les couvertures présenteront un aspect de tuile, de type "canal", de couleur rouge sombre. Les teintes panachées sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Façades : Les enduits présenteront un aspect gratté ou taloché. Les supports différents (béton, bois ou autres) pourront recevoir d'autres types de parement à condition de ne pas présenter de relief ou décor texturé.

Fermetures et Stores : en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins, ou en cas de construction neuve, former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Equipements techniques : les cheminées, panneaux solaires, antennes, paraboles et éléments techniques de confort (conditionnement d'air, coffrets électriques, ventouses et autres accessoires) : devront être conçus et mis en œuvre de manière à être dissimulés ou à s'intégrer de façon harmonieuse aux volumes et façades donnant sur la voie publique.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et seront de forme rectangulaire ou carrée.

Les gardes corps en toiture seront escamotables.

Les paraboles et antennes de toit sont interdites en façades et sur les balcons.

Clôtures :

Les clôtures en limites de voies et en limites séparatives seront assurées par des haies vives éventuellement bordées d'un mur bahut n'excédant pas 0,90 mètres de hauteur, surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie. La totalité de l'ensemble de la clôture ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les enduits seront de ton neutre (ton pierre, gris).

D'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement de façon harmonieuse et qu'elles s'intègrent dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux.

Les murs et murets traditionnels seront conservés, reconstruits ou restaurés dans le respect des techniques et matériaux d'origine.

Dans le sous-secteur Nco, les clôtures imperméables sont interdites

N 2 - 3 - <u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Dans le sous-secteur Nco, la destruction de boisements, haies, points d'eau ou toutes autres zones humides est interdite. Le développement de nouvelles haies au sein des terres agricoles est préconisé.

Dans le sous-secteur Np, l'entretien actuel doit être maintenu (fauchage, pâturage) afin d'éviter un reboisement qui serait synonyme de perte de la biodiversité remarquable des secteurs.

Dans le sous-secteur Nzh, aucune intervention ne devra impacter la zone humide de quelques manières que ce soit : pollution, déboisement, assèchement/drainage... sauf dans le cadre du maintien des parcelles agricoles telles qu'elles sont entretenues actuellement.

N 2 - 4 – <u>Stationnement</u>

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé au moins 2 places de stationnement par unité de logement créé.

N 3 – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

N 3 - 1 - Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DC 3 - 1 du titre 2.

N 3 - 2 - Desserte par les réseaux

Se reporter à l'article DC 3 - 2 du titre 2.