



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°2 PLU ALIXAN

Modification n°1 : approuvée le 17/09/2019

Mise en compatibilité : approuvée le 7/03/2023

**Modification n°2 : approuvée le 12/07/2023**

### - Règlement

**BEAUR**

Siège Social  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

04/07/23  
5.22.106

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| NOTICE D'UTILISATION   | 2  |
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES                                       | 4  |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES             | 7  |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES                | 17 |
| ZONE Ua  | 17 |
| ZONE Ub  | 21 |
| ZONE Uc  | 25 |
| ZONE Ud  | 30 |
| ZONE UL  | 34 |
| ZONE Ue  | 36 |
| ZONE Uz  | 39 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER             | 44 |
| ZONE AUa   | 45 |
| ZONE AUez  | 51 |
| ZONE AUfez   | 56 |
| ZONE AUfc  | 57 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES                | 58 |
| ZONE A   | 59 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 63 |
| ZONE N   | 64 |
| TITRE VI - DEFINITIONS   | 67 |
| TITRE VII - ANNEXES  | 74 |
| Annexe 1 : Espaces boisés classés                                      | 75 |
| Annexe 2 : Emplacements réservés                                       | 76 |
| Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquiescer   | 77 |

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Uca, Ud, Ue, Ue1, UL, Uz, Uz1, Uz2, AUa1, AUa2, AUa3, AUez, AUfez, AUfc, A, Ap et N).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - Ua pour Ua,
  - Ub pour Ub
  - Uc pour Uc et Uca
  - Ud pour Ud
  - UL pour UL
  - Ue pour Ue et Ue1
  - Uz pour Uz, Uz1, Uz2 et Uz2
  - AUa pour AUa1, AUa2, AUa3
  - AUez pour AUez
  - AUfez pour AUfez
  - AUfc pour AUfc
  - A pour A, Ap
  - N pour N.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 5 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :

#### **I- L'affectation des sols et la destination des constructions :**

- I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;
- I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
- I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;

**II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**

- II.1- volumétrie et d'implantation des constructions ;
- II.2- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- II.3- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

**III- Le Stationnement****IV- Les équipements et réseaux :**

- IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées ;
- IV.2- Desserte par les réseaux ;

- 6 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 7 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements .... etc ...
  - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
  - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'**ALIXAN**.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-26* prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-27* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites "**zones U**", dans lesquelles peuvent être classés 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.
- 2) Les zones à urbaniser dites "**zones AU**", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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.

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.

- 3) Les zones agricoles dites " **zones A** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites " **zones N** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

#### 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

##### > Destinations et sous-destinations de constructions :

| 5 Destinations  | 20 Sous-destinations :  |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole,<br>Exploitation forestière   |
| Habitation  | Logement<br>Hébergement   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail,<br>Restauration,<br>Commerce de gros,<br>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,<br>Hébergement hôtelier et touristique,<br>Cinéma  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,<br>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,<br>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,<br>Salles d'art et de spectacles,<br>Équipements sportifs,<br>Autres équipements recevant du public ; |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie,<br>Entrepôt,<br>Bureau,<br>Centre de congrès et d'exposition.  |

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### > Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- • aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151.23 DU CODE DE L'URBANISME

---

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.  
La démolition des éléments bâtis est soumise à permis de démolir.

En outre :

- pour les éléments de végétation : ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.
- les zones humides identifiées sur le territoire communal font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-2° du code de l'urbanisme matérialisée par une trame portée au règlement graphique. Toute zone humide protégée à ce titre ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaire à sa valorisation, sont admis.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

## 1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

---

Il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la commune d'ALIXAN. Cependant, un PPRN est en cours d'étude pour le risque inondation et le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels :

- Risque d'inondation – carte d'aléa réalisée et actualisée en 2016,
- Risque de retrait/gonflement des argiles,
- Risque sismique.

### 1.1 Risques d'inondation

Dans l'ensemble des zones, les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Il s'agit de risques de crues de la rivière Barberolles et du ruisseau de l'Eygalar.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, doivent être respectées les dispositions suivantes.

#### Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- les remblais non liés aux opérations autorisées,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

#### Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs Rd, R1, R2, R3

Dans les secteurs Rd, R1, R2 et R3 du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

#### Peuvent être autorisés en secteurs Rd, R1, R2, R3

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
    - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
    - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- professionnel (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
  - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
  - Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.
  - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
  - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
  - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
  - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
  - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
  - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
  - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

### Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante si les conditions suivantes sont réunies :
  - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable ailleurs,
  - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

### Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

Dans la zone rouge, la cote de référence est fixée à :

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

- R1 et Rd : 2,30 m / TN
- R2 : 1,20 m / TN
- R3 : 0,70 m / TN

### Règles applicables dans la zone rouge Rh

La zone **Rouge hachurée** correspond aux secteurs d'aléas moyen et fort affectant le centre urbain.

Dans cette zone le principe du règlement est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

### **Peuvent être autorisés en zone rouge Rh,**

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types J et R, pour le type U seuls les ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie sans hébergement sont autorisés,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types J et R et uniquement ceux classés en 5<sup>ème</sup> catégorie sans hébergement pour le type U. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégorie, quel que soit le type, d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie de type J et R et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> catégorie ou en 5<sup>ème</sup> catégorie avec hébergement de type U, aux conditions suivantes :
    - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination et d'usage des locaux existants au-dessous de la cote de référence, à la date d'approbation du présent PLU pour la **création de commerce sans hébergement** et qui disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.

- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

#### Règles applicables dans la zone bleu B

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

#### Peuvent être autorisés en zone bleu B

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U >5<sup>ème</sup> catégorie ou avec hébergement et J,
  - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types J et R et uniquement ceux classés en 5<sup>ème</sup> catégorie sans hébergement pour le type U. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégorie, quel que soit le type, d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie de type J et R et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> catégorie ou en 5<sup>ème</sup> catégorie avec hébergement de type U, aux conditions suivantes :
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie,
  - s'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

#### Peut être autorisé uniquement en secteur Bc

- La création d'un ERP de type R de 5<sup>ème</sup> catégorie, en remplacement du multiaccueil et du centre de loisirs existants situés rue du Colombier. L'emprise au sol ne pourra pas être supérieure de plus de 10 % par rapport à celle de ces équipements existants.

#### Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable et non transformable.
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

#### Dans la zone bleue, la cote de référence est fixée à 0,70 m / TN

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

### Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### 1.2. Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune d'ALIXAN, il s'agit d'un aléa faible sur l'ensemble du territoire communal.

Il est cependant conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

### 1.3. Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune d'ALIXAN est située en zone de sismicité 3 (risque modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

## 2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 2.1. Les silos

Les Silos de la Société Drômoise de Céréales, situés "La Gare" à Alixan, génèrent des risques technologiques. La zone de risque est constituée par une zone forfaitaire (cercles de 50 m. de diamètre autour des cellules). Cette zone est reportée sur les documents graphiques du règlement. Il convient d'y interdire les habitations, les immeubles de grandes hauteurs, les établissements recevant du public.

### 2.2. Les canalisations de transport de matières dangereuses

Les canalisations de transport de matières dangereuses génèrent également des risques technologiques. Quand elles ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, les zones de risques sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations d'hydrocarbures sont les suivantes :

| Pipeline SPMR |                      |                               |                                    | Après mise en place d'une protection complémentaire |                                       |
|---------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Branche       | Type d'environnement | Zone des dangers graves (PEL) | Zone des dangers très graves (ELS) | Zone des dangers graves (PEL PC)                    | Zone des dangers très graves (ELS PC) |
| Branche B1    | Toutes zones         | 250                           | 210                                | 50  | 45                                    |

|                        |                      |                               |                                    | Après mise en place d'une protection complémentaire |                                       |
|------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Pipelines Sud-Européen | Type d'environnement | Zone des dangers graves (PEL) | Zone des dangers très graves (ELS) | Zone des dangers graves (PEL PC)                    | Zone des dangers très graves (ELS PC) |
| PL1                    | Toutes zones         | 225                           | 180                                | 50  | 40                                    |
| PL2                    | Toutes zones         | 220                           | 180                                | 50  | 40                                    |
| PL3                    | Toutes zones         | 230                           | 185                                | 50  | 40                                    |

Les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation sont les suivantes:

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (PEL), proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE Ua

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ua est le secteur urbain correspondant au village circulaire, tissu urbain central ancien et dense, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, de services et les petites activités artisanales sont autorisées, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Ua est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ua, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- Les garages collectifs, à condition que le garage soit lié aux logements sur la même propriété.

#### Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :
  - pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect.
  - pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
  - pour des raisons de sécurité.

- Le long de la voie, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, SAUF :
  - si les limites séparatives sont éloignées de plus de 14m, la construction peut être implantée sur l'une des deux limites ; Dans ce cas la distance par rapport à la limite doit être égale au moins à 3 m.
- Les annexes doivent être accolées ou intégrées à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique. Si l'annexe doit être détachée du bâtiment principal, elle doit être implantée soit en limite de propriété (dans ce cas, le toit de l'annexe ne peut être utilisé comme toit-terrasse), soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m et doit s'accorder au profil de l'îlot.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans la zone Ua, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

### ASPECT GENERAL

- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter la continuité de style (par exemple : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...) Cependant des extensions en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet cette intégration dans le site bâti.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, tous les murs de clôture créés donnant sur un espace public doivent être dissimulés par des végétaux.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, les murs en galet doivent entretenus, restaurés et protégés

**FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
  - Antennes : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.
  - Les enseignes doivent s'intégrer au projet

**TOITURES**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des surfaces annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.
  - ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.**
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.
  - ✓ Les toits plats sont admis uniquement pour les annexes sous condition d'être végétalisés et sous condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti.
  - ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
  - ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

**ANNEXES** : Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

**CLOTURES** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

**II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

**III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 400 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Le nombre d'espaces (clos ou non) de stationnement privés existants devra être conservé.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

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

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

### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Ub

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle mixte dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat avec des constructions isolées, jumelées ou groupées, mais les activités de commerce, de services et les petites activités artisanales sont autorisées, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Ub correspond à l'extension du centre village. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

La zone Ub est concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ub, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

#### Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places. En cas de recul, une clôture bâtie (hors zone inondable) ou végétale doit créer l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est limitée à 12 m pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics ;

La hauteur maximale est limitée à 9 m pour les autres constructions ;

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 m.

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 clôtures est limitée à 1,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie : Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter la continuité de style (par exemple : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...) Cependant des extensions en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet cette intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, tous les murs de clôture créés donnant sur un espace public doivent être dissimulés par des végétaux.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, les murs en galet doivent être entretenus, restaurés et protégés.

## FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, qui respecte le style traditionnel du village en particulier pour les éléments visibles depuis l'espace public
- ✓ Eléments techniques :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.

## TOITURES

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.
  - ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.
- Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis pour une partie minoritaire des volumes et à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement
  - ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
  - ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

## ANNEXES

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

## CLOTURES (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

## Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

## Performances énergétiques et environnementales :

Néant

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

## III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- une place de stationnement ou garage par logement, en dehors du trapèze de dégagement ;
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 400 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.



## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

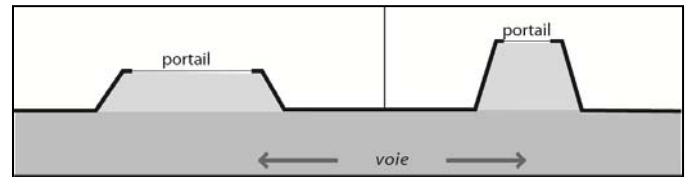
Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.



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

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

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

### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Uc

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine mixte dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat avec des constructions jumelées ou isolées, en ordre discontinu, mais les activités de commerce, de services et les petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Uc correspond aux zones d'habitat pavillonnaire autour du village, de Coussaud et des Soubredioux

La zone Uc comprend un secteur Uca où l'assainissement est autonome.

La zone Uc est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uc, sauf stipulations contraires.

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination de commerce de détail, dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

### Secteurs de risques inondation :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 9 mètres. Pour les annexes la hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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 clôtures est limitée à 1,80 m, le long de la LACRA la réalisation de murs anti-bruit de 3 m est autorisée.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité

- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

#### **ASPECT GENERAL**

- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter la continuité de style (par exemple : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...) Cependant des extensions en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet cette intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, tous les murs de clôture créés donnant sur un espace public doivent être dissimulés par des végétaux.
- ✓ Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, les murs en galet doivent être entretenus, restaurés et protégés

**FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS**

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies **selon le nuancier déposé en mairie.**
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.

**TOITURES**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.**
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. La mitoyenneté de 2 constructions composées d'un toit à 2 pans et d'un toit à 4 est déconseillée.
- ✓ Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

**ANNEXES**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

**CLOTURES** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

**II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

**III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de **400 m** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Tout terrain enclavé est inconstructible

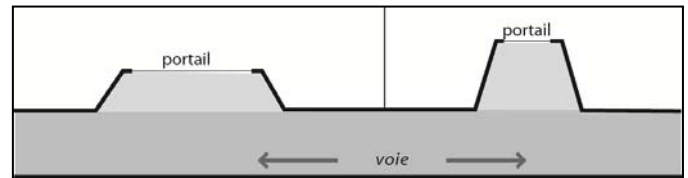
Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.



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

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

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

En cas de création de voie, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

### IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Dans le secteur UCa, en l'absence de réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Ud

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine résidentielle correspondant aux hameaux des Faures et des Chambres.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation sous conditions de nouvelles constructions.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les activités de services sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ud, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'artisanat et de commerces de détails
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 6 mètres. Pour les annexes la hauteur jusqu'à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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 clôtures est limitée à 1,80 m.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité

- L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même ne respectant pas ces règles, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

#### ASPECT GENERAL

- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter la continuité de style (par exemple : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...) Cependant des extensions en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet cette intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Tous les murs de clôture donnant sur un espace public doivent être dissimulés par des végétaux.

#### FAÇADES – MENUISERIES - VOLETS

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Ces installations ne pourront être implantées sur des murs situés dans une bande de 3m de la limite séparative.

#### TOITURES

✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.

✓ La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.

✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. La mitoyenneté de 2 constructions composées d'un toit à 2 pans et d'un toit à 4 est déconseillée.

Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>.

- ✓ . Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.



## ANNEXES

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

**CLOTURES** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de ~~150 m~~ 400 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Tout terrain enclavé est inconstructible

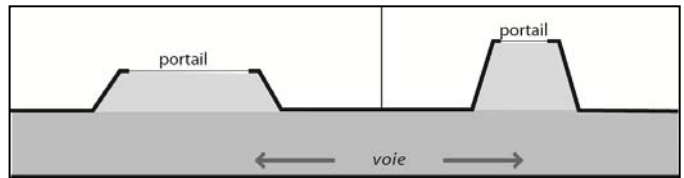
Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.



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

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

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

En cas de création de voie, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté pour la collecte des ordures ménagères.

#### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE UL

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL correspond à la zone de sports et loisirs communale existante.

La zone UL est destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs à vocation de sports et loisirs.

La zone UL est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'habitation
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'artisanat et commerces de détail
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières
- Les éoliennes

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Les constructions à destination de bureau à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

#### Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 3 m ; sauf pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

## III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### IV.2- Desserte par les réseaux :

#### Toute occupation du sol doit être raccordée :

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
  - Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Ue

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Elle correspond aux secteurs suivants :

- zones d'activités intercommunales des Marlhès, le long de la RN 532 ;
- aux silos situés au nord-est de la gare TGV,
- à l'activité en entrée nord du village.

La zone Ue comprend un secteur Ue1 où seul l'aménagement et l'extension des activités existantes sont permis.

La zone Ue est en partie concernée par des **risques d'inondation**, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

La zone Ue comprend également un secteur concerné par des **risques technologiques**, représenté au document graphique par une trame spécifique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ue, sauf stipulations contraires.

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'habitation
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les éoliennes.

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

A l'exception des secteurs Ue1 :

- Les commerces de gros autorisés dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux, ainsi que les annexes aux habitations existantes.

Dans les secteurs Ue1 sont seuls autorisés :

- L'aménagement et l'extension des activités existantes.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Dans les secteurs de risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places d'au moins 5 m ; sauf pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 5 m.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 9 mètres.

Pour les bureaux la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf en limite ouest de la zone d'activités de la Gare où les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour la protection anti-bruit des habitations voisines.

Pour les constructions et installations à usage d'activités, la clôture pourra être constituée d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

Les clôtures devront avoir un aspect homogène, d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle (gris, vert, ...) la couleur blanche n'est pas autorisée.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur les espaces très visibles.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Il sera demandé d'éviter des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les couleurs des façades et des toitures devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et devront représenter au moins 15 % de la surface du lot.

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

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

### **III- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

### **IV- Équipements et réseaux**

#### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE Uz

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Uz correspond à la ZAC de la correspondance dont le PAZ a été intégré au PLU.

La zone Uz délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, bureaux, ...).

La zone Uz comprend plusieurs secteurs présentant des dispositions particulières :

- Le **secteur Uz1**, correspondant à la gare TGV ;  
un sous secteur Uz1p, correspondant au parking nord
- Le **secteur Uz2**, secteur d'activités et de services de la ZAC de la correspondance ;

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uz, sauf stipulations contraires.

## I- Affectation des sols et destination des constructions

### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'habitation
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'artisanat et commerce de détail,
  - de cinéma
  - de commerce de gros,
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières
- Les parcs de loisirs et parcs d'attraction,

### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les **aires d'exposition ou de vente** ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les **entrepôts** à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les **affouillements ou exhaussements de sol** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage de **stationnement** sont autorisées à condition que les ouvrages s'intègrent dans le paysage et bénéficient d'un traitement architectural et urbain de qualité établissant des liens et non pas des coupures avec les quartiers aménagés ou à aménager de part et d'autre de la gare.
- Les **ombrières et autres installations de production d'énergie renouvelable** (photovoltaïque, petit éolien, production d'hydrogène ...) à l'exclusion des installations générant des nuisances olfactives et du trafic routier régulier (ex. Méthanisation) et sous réserve de réaliser une étude paysagère et des aménagements de qualité permettant de les intégrer dans le paysage et de minimiser leur impact visuel.
- Les **constructions à destination d'industrie** à condition que l'activité ne présente pas de risques et nuisances.
- Les établissements d'enseignement sont autorisés sous réserve qu'ils concernent des formations supérieures ou de la formation continue dans les domaines scientifiques et techniques.

Dans le **secteur Uz1**, les aménagements préserveront des espaces libres au droit des sorties du bâtiment de la gare et favoriseront les liaisons piétonnes vers les quartiers avoisinants (actuels et futurs). Ils préserveront les vues depuis la gare vers le grand paysage du Vercors, depuis la RN532 vers la gare et depuis la gare vers les quartiers avoisinants.



## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

Concernant la configuration des façades, des décrochements seront admis.

#### **Dans le secteur Uz2 :**

Les constructions pourront être édifiées soit en alignement strict, soit avec un recul de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques. Un recul de plus de 2 m d'une partie du linéaire de la façade principale pourra être autorisé pour l'aménagement d'un parvis ou d'une cour intérieure ouverte sur l'espace public. Pour l'application de ce recul de 2 m, les éléments en saillie sur façade prévus pour des motifs de confort des occupants (protection solaire, balcon,...) ou de préservation de la biodiversité (nichoirs,...) ou architecturaux, pourront ne pas être pris en compte et donc être autorisés dans la marge de recul jusqu'à l'alignement, à condition de ne pas nuire à la sécurité ni à l'aspect architectural global de la construction.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être , soit nulle (en limite de parcelle), soit de 6 mètres au minimum et à au moins 20 mètres des façades des habitations existantes demeurant dans la zone.

- 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.

Dans le secteur Uz2, cette distance doit être au minimum égale à ½ de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 6 m.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En Uz, la hauteur des constructions, est limitée à 16 mètres

Dans le secteur Uz1, la hauteur des constructions, est limitée à 5 mètres

Dans le sous-secteur Uz1p, la hauteur des constructions, est limitée à 18 mètres

Dans le secteur Uz2, la hauteur des constructions, est limitée à 25 mètres

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur Uz1 : La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,60 mètre, mais pour des raisons de sécurité justifiées, des dérogations pourront être accordées.

Hormis dans la zone Uz 1, et afin de permettre la perméabilité visuelle et physique des limites des espaces publics et privés, les clôtures sont fortement déconseillées.

Elles peuvent néanmoins être tolérées sous forme de haies végétales denses.

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

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. Les matériaux proscrits et ceux conseillés sont précisés dans le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente. Toute façade sur voie sera traitée en façade principale.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),

- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, (pas d'implantations sur des élévations artificielles de terrains),
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, conformément aux prescriptions de l'article Uz 13, afin d'aboutir à une composition d'ensemble cohérente, harmonieuse et propice au développement de la biodiversité.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

#### Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

#### Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

#### Clôtures

Hormis dans la zone Uz 1, et afin de permettre la perméabilité visuelle et physique des limites des espaces publics et privés, les clôtures sont fortement déconseillées. Elles peuvent néanmoins être tolérées sous forme de haies végétales denses.

Les clôtures métalliques sont néanmoins autorisées pour les installations nécessitant une sécurité renforcée. Dans ces cas, elles seront traitées par une clôture métallique de teinte gris sombre, dans un seul plan vertical et alignées sur les plans de façade. Leur style sera en harmonie avec le traitement architectural du bâtiment.

En limite mitoyenne de lot, si des haies denses ne peuvent suffire, les grillages et treillis soudés seront tolérés à condition d'être de teinte gris sombre et camouflés par une végétation grimpante ou arbustive.

Toutes les clôtures seront interrompues à 20 cm du sol, sans mur-bahut ni fondation afin de permettre le passage de la petite faune. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

Les clôtures métalliques devront obligatoirement être cachées dans la végétation. La hauteur maximale des clôtures, y compris végétales, ne devra pas dépasser 1,60 mètre impliquant un entretien régulier.

Les murs bahut sont interdits

#### Publicité – Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée et à condition qu'elle soit insérée dans le gabarit de façade du bâtiment ou inscrite uniquement sur un mobilier spécifique à l'entrée de la parcelle, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

#### Plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, mails plantés, jardins, etc...).

A l'intérieur des lots, les espaces non bâtis doivent :

- contribuer au développement d'une trame verte propice à la biodiversité, à la régulation thermique et à la protection contre les vents dominants,
- et/ou contribuer à la constitution d'une trame bleue permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- être traités en espaces verts : à minima 20% et à maxima 35% de la surface de la parcelle

En effet, la prédominance de la végétation favorisera le microclimat et le confort d'été (rafraîchissement d'ambiance produit par l'ombrage et l'humidité, limitation des déperditions surfaciques des bâtiments par freinage des vents) et participera au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers devront mixer les trois différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées) et respecter une surface minimum d'espaces verts définie dans le cahier des charges de cession de terrain. La palette végétale sera composée d'essences locales adaptées au climat continental à influence méditerranéenne, au sol et au support d'accueil, en privilégiant les essences peu consommatrices d'eau et nécessitant peu d'engrais, de traitements phytosanitaires et d'entretien (arrosage, tonte ou étalage).

Tous les espaces non revêtus ou bâtis devront être aménagés en espace vert paysager.

Les limites parcellaires non bâties devront être plantées de bandes végétalisées dans les conditions prévues au cahier des charges de cession de terrain

Sont préconisés :

**Arbustes :**

Amélanchier  
Arbre à perruque  
Aubépine monogyne Bourdaine  
Camérisier  
Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Cytise commun  
Eglantier  
Epine-vinette  
Fusain d'Europe  
Genévrier commun  
Groseillier à maquereaux  
Groseillier rouge  
Laurier/Viorne tin  
Lavande officinale  
Nerprun purgatif  
Noisetier  
Prunellier  
Romarin  
Romarin officinal  
Sureau noir  
Troène  
Viorne lantane

**Arbres :**

Alisier blanc  
Aulne glutineux  
Bouleau commun  
Cerisier sainte Lucie  
Charme  
Châtaignier  
Chêne pédonculé  
Chêne pubescent  
Erable champêtre  
Frêne commun  
Hêtre  
Merisier  
Peuplier tremble  
Pommier  
Saule blanc  
Saule marsault  
Sorbier des oiseleurs  
Tilleul à larges feuilles

La notice de présentation du projet détaillera la stratégie végétale mise en œuvre sur la parcelle en respect des prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain et renverra à un plan des plantations qui décrira de manière précise :

- les éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquet), maintenus et détruits.
- les aménagements de zones de prairies non soumises aux tontes intensives et les petits espaces de libre développement de la nature afin de favoriser la biodiversité (ex. nichoirs, zone refuge, éventuellement ruches).
- les haies vives, notamment celles accompagnant l'installation d'éventuelles clôtures métalliques (article Uz 11),
- les arbres caducs de haute tige et notamment ceux destinés à ombrager les aires de stationnement (article Uz 12), devant les façades est-ouest afin d'éviter les surchauffes estivales et en cœur d'îlot afin d'atténuer les vents dominants.
- la végétalisation des pieds de façades exposés à l'ensoleillement, les éventuels arbres fruitiers plantés afin de constituer un élément d'accroche poétique avec le grand paysage, tout en favorisant la présence d'oiseaux et insectes pollinisateurs,
- les espaces de détente ombragés et agrémentés de mobilier.

### III- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Dans tous les cas, il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants, il ne pourra être réalisé plus de neuf places pour 10 chambres et une place et demie (1,5) pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Aux places de stationnement véhicules s'ajoutent les garages ou abris pour les deux roues à raison d'une place (1) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, tout ou partie des aires de stationnement nécessaires devra être réalisée soit en fond de parcelle soit en cœur d'îlot.

Dans les zones Uz et Uz 2 il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble de l'opération d'aménagement. Le cas échéant les conditions de mise à disposition de places de stationnement aux entreprises sont définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

- Les aires de stationnement de surface devront être paysagées avec un traitement végétal favorisant son insertion : par exemple arbres, arbustes, gazon et cheminements piétons pour atteindre 20% de la surface totale des stationnements.
- Les aires de stationnement devront également être ombragées par tout dispositif adapté : par exemple arbres de haute tige, pergola, ombrières.

## **IV- Équipements et réseaux**

### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

# ZONE AUa

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités non nuisantes.

La zone AUa est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

La zone AUa comprend plusieurs secteurs :

- Secteur AUa1 – Coussaud;
- Secteurs AUa2 – Ouest du village
- Secteur AUa3 – Bas du cimetière

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'artisanat et commerce de détail
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros, de détail
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - d'équipements sportifs.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

a) L'urbanisation des secteurs AUa1, AUa2 et AUa3 est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- en outre pour le secteur AUa2, à la programmation de la réalisation de la réserve n°6 correspondant à la voirie et à la programmation de la réalisation du bassin de rétention,
- à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b) Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

### **Dans le secteur AUa1**

La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation. En outre, le premier plancher utilisable sera situé à une hauteur de 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

### I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

Dans chaque secteur de la zone AUa, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- pour le secteur AUa1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose au moins 35 logements dont au moins 20 logements en logements collectifs / intermédiaire ;
- pour le secteur AUa2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose au moins 10 logements ;
- pour le secteur AUa3, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S3 qui impose au moins 3 logements en maisons individuelles aidées ou groupées et au moins 12 logements en collectifs;

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :

- par rapport aux voiries internes d'une opération d'ensemble où l'implantation des constructions pourra être différente ;
- par rapport aux voies en impasse où l'implantation pourra être différente ;

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les annexes doivent être accolées ou intégrées à la construction principale sauf en cas d'impossibilité technique. Si l'annexe doit être détachée du bâtiment principal, elle doit être implantée soit en limite de propriété, sous réserve de ne pas comporter d'ouverture sur la façade en limite, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### Dans le secteur AUa1 :

- la zone d'implantation des logements devra respecter l'OAP
- le sens de faitage devra obligatoirement être parallèle à la voie communale et au canal,
- les plans principaux des façades devront respecter la lignée tracée sur le schéma ci-dessous. Les possibilités de retrait seront autorisées uniquement pour des linéaires inférieurs aux linéaires de 1<sup>er</sup> plan.
- les volumes séparés sont interdits. Les logements devront obligatoirement être accolés par le garage.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 10 mètres. **Dans le secteur AUa1 : la hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.**

Pour les annexes la hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité

**Dans le secteur AUa2 :** La hauteur en R+ 1 est imposée pour les volumes principaux, seuls les volumes en retrait pourront être de hauteur inférieure

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...). Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter la continuité de style (par exemple : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...) Cependant des extensions en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet cette intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Tous les murs de clôture donnant sur un espace public doivent être dissimulés par des végétaux.

### FAÇADES – MENUISERIES - VOILETS

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades (dont menuiseries) devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
  - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
  - Climatiseurs et compresseurs : Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée. Voir si peut mettre un recul / voisin

### TOITURES

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. La mitoyenneté de 2 constructions composées d'un toit à 2 pans et d'un toit à 4 est déconseillée.
- ✓ Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal et pour les volumes de moins de 40 m<sup>2</sup>. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### ANNEXES

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

### CLOTURES (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées. Dans le périmètre délimité des abords du monument historique, le long des voies et emprises publique, toute construction composée d'un mur doit être accompagnée de végétation du côté de l'espace public.
- ✓ **Dans le secteur AUa2** : les clôtures en limite de la zone A devront être composées uniquement d'un grillage et obligatoirement végétalisées.

### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.



### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- Les lauriers-palmes ou laurier-cerise (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative,
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes),
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

|   |  |   |
|---|--|---|
| – Noisetier ( <i>corylus avellana</i> ) | – Spirée ( <i>spirea</i> )                             | – If ( <i>taxus baccata</i> )                     |
| – charme ( <i>carpinus betulus</i> )    | – grevillea ( <i>grevillea rosmanifolia</i> )          | – Genévrier ( <i>juniperus</i> )                  |
| – fusain ( <i>euonymus alatus</i> )     | – weigelia ( <i>wegelia</i> )                          | – Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )         |
| – cornouiller ( <i>cornus alba</i> )    | – amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )        | – Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> ) |
| – deutzia ( <i>deutzia x</i> )          | – arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )        | – chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )              |
| – seringat ( <i>philadelphus</i> )      | – genêt d'Espagne ( <i>spartium junsens</i> )          | – Eléagnus,                                       |
| – rosier paysager ( <i>rosa</i> )       | – érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> ) | – Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )   |
| – lilas ( <i>syringa</i> )              | – rince-bouteilles ( <i>callistemon</i> )              | – Chêne kermès ( <i>quercus coccifera</i> )       |
| – chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )    | – Abélia   | – Ciste ( <i>cistus</i> )                         |
| – Sureau ( <i>sambucus</i> )            | – Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )      | – Photinia  |
| – Arbousier                             | – Cotonéaster Franchetti                               | – Escallonia,                                     |
| – Troène,                               | – Laurier-thym,  | –   |
| – Osmanthe,                             | – Laurier du Portugal,                                 | –   |

### III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement ou garage par logement, dont au moins une en dehors du trapèze de dégagement; (sauf logements sociaux : 1 place par logement)
- pour les activités économiques et équipements d'intérêt collectif ou publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de place à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de **400 m** du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### IV- Équipements et réseaux

#### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

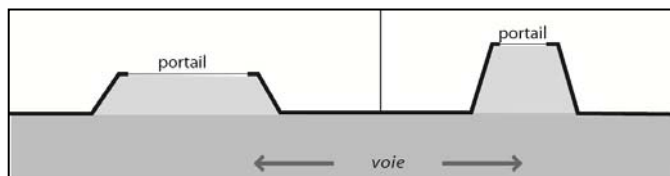
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les garages individuels ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique).

Dans le secteur AUa1 :

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



#### VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### IV.2- Desserte par les réseaux :

Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...)

ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.
- Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

# ZONE AUez

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur à urbaniser destiné à être ouvert à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations à vocation dominante d'activité économique.

La zone AUez correspond à une partie de la zone d'extension future de Parc de Rovaltain, à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Correspondance.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUez, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'habitation
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'artisanat et commerce de détail
  - de cinéma
  - de commerce de gros,
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve d'être réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans le cadre de la ZAC et d'être compatible avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU) sont autorisés :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition que les ouvrages s'intègrent dans le paysage et bénéficient d'un traitement architectural et urbain de qualité établissant des liens et non pas des coupures avec les quartiers aménagés ou à aménager ;
- Les ombrières et autres installations de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, petit éolien, production d'hydrogène ...) à l'exclusion des installations générant des nuisances olfactives et du trafic routier régulier (ex. Méthanisation) et sous réserve de réaliser une étude paysagère et des aménagements de qualité permettant de les intégrer dans le paysage et de minimiser leur impact visuel ;
- Les constructions à destination d'industrie à condition que l'activité ne présente pas de risques et nuisances.
- Les établissements d'enseignement sont autorisés sous réserve qu'ils concernent des formations supérieures ou de la formation continue dans les domaines scientifiques et techniques.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et d'au moins 35 mètres de l'axe de la LACRA (RNR32) SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

Les constructions devront être édifiées à 15 mètres au minimum de la limite des emprises de la voie ferrée TER.

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 6 mètres.

Concernant la limite entre la zone AUez et la zone UC : la distance d'implantation doit être au moins égale à 20 mètres des limites de la zone UC.

- Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace 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.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 25 mètres tout en respectant les cônes de visibilité de la gare depuis la RN 532..

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

Les matériaux proscrits et ceux conseillés sont précisés dans le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente. Toute façade sur voie sera traitée en façade principale.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, (pas d'implantations sur des élévations artificielles de terrains)
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente, harmonieuse et propice au développement de la biodiversité.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### **Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

#### **Talus et murets de soutènement**

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

## Clôtures

Afin de permettre la perméabilité visuelle et physique des limites des espaces publics et privés, les clôtures sont fortement déconseillées. Elles peuvent néanmoins être tolérées sous forme de haies végétales denses.

Les clôtures métalliques sont néanmoins autorisées pour les installations nécessitant une sécurité renforcée. Dans ce cas, elles seront traitées par une clôture métallique de teinte gris sombre, dans un seul plan vertical et alignées sur les plans de façade. Leur style sera en harmonie avec le traitement architectural du bâtiment.

En limite mitoyenne de lot, si des haies denses ne peuvent suffire, les grillages et treillis soudés seront tolérés à condition d'être de teinte gris sombre et camouflés par une végétation grimpante ou arbustive.

Toutes les clôtures seront interrompues à 20 cm du sol, sans mur-bahut ni fondation afin de permettre le passage de la petite faune. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être cachées dans la végétation.

La hauteur maximale des clôtures, y compris végétales, ne devra pas dépasser 2 mètres impliquant un entretien régulier.

## Publicité – Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée et à condition qu'elle soit insérée dans le gabarit de façade du bâtiment ou inscrite uniquement sur un mobilier spécifique à l'entrée de la parcelle, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

## Plantations

A l'intérieur des lots, les espaces non bâtis doivent :

- contribuer au développement d'une trame verte propice à la biodiversité, à la régulation thermique et à la protection contre les vents dominants,
- et/ou contribuer à la constitution d'une trame bleue permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- être traités en espaces verts : à minima 20% et à maxima 35% de la surface de la parcelle

La prédominance de la végétation favorisera le microclimat et le confort d'été (rafraîchissement d'ambiance produit par l'ombrage et l'humidité, limitation des déperditions surfaciques des bâtiments par freinage des vents) et participera au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers devront mixer les trois différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées) et respecter une surface minimum d'espace verts définie dans le cahier des charges de cession de terrain.

La palette végétale sera composée d'essences locales adaptées au climat continental à influence méditerranéenne, au sol et au support d'accueil, en privilégiant les essences peu consommatrices d'eau et nécessitant peu d'engrais, de traitements phytosanitaires et d'entretien (arrosage, tonte ou étalage).

Tous les espaces non revêtus ou bâtis devront être aménagés en espace vert paysager.

Les limites parcellaires non bâties devront être plantées de bandes végétalisées dans les conditions prévues au cahier des charges de cession de terrain

Sont préconisés :

### Arbustes :

Amélanchier  
 Arbre à perruque  
 Aubépine monogyne Bourdaine  
 Camérisier  
 Cornouiller mâle  
 Cornouiller sanguin  
 Cytise commun  
 Eglantier  
 Epine-vinette  
 Fusain d'Europe  
 Genévrier commun  
 Groseillier à maquereaux  
 Groseillier rouge  
 Laurier/Viorne tin  
 Lavande officinale  
 Nerprun purgatif  
 Noisetier  
 Prunellier  
 Romarin  
 Romarin officinal  
 Sureau noir  
 Troène  
 Viorne lantane

### Arbres :

Alisier blanc  
 Aulne glutineux  
 Bouleau commun  
 Cerisier sainte Lucie  
 Charme  
 Châtaignier  
 Chêne pédonculé  
 Chêne pubescent  
 Erable champêtre  
 Frêne commun  
 Hêtre  
 Merisier  
 Peuplier tremble  
 Pommier  
 Saule blanc  
 Saule marsault  
 Sorbier des oiseleurs  
 Tilleul à larges feuilles

La notice de présentation du projet détaillera la stratégie végétale mise en œuvre sur la parcelle en respect des prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain et renverra à un plan des plantations qui décrira de manière précise :

- les éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquet), maintenus et détruits.
- les aménagements de zones de prairies non soumises aux tontes intensives et les petits espaces de libre développement de la nature afin de favoriser la biodiversité (ex. nichoirs, zone refuge, éventuellement ruches).
- les haies vives, notamment celles accompagnant l'installation d'éventuelles clôtures métalliques (article AUez 11),
- les arbres caducs de haute tige plantés sur la parcelle et notamment ceux destinés à ombrager les aires de stationnement (article AUez 12).
- la végétalisation des pieds de façades,
- les éventuels arbres fruitiers plantés afin de constituer un élément d'accroche poétique avec le grand paysage, tout en favorisant la présence d'oiseaux et insectes pollinisateurs,
- les éventuels espaces de détente ombragés et agrémentés de mobilier.

### **III- Stationnement**

Il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble de l'opération d'aménagement. Le cas échéant les conditions de mise à disposition de places de stationnement aux entreprises sont définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

Dans tous les cas il ne pourra être réalisé plus d'une (1) place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants, il ne pourra être réalisé plus de neuf (9) places pour 10 chambres et une place et demie (1,5) pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les entrepôts, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Aux places de stationnement véhicules s'ajoutent les garages ou abris pour les deux roues à raison d'une place (1) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de planche à l'exception des entrepôts.

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, tout ou partie des aires de stationnement nécessaires devra être réalisée soit en fond de parcelle soit en cœur d'îlot.

Les aires de stationnement de surface devront être paysagées avec un traitement végétal favorisant son insertion : par exemple arbres, arbustes, gazon et cheminements piétons.

Les aires de stationnement devront également être ombragées par tout dispositif adapté : par exemple arbres de haute tige, pergola, ombrières. Les dispositifs d'ombrières présentant une surface couverte pleine et non végétalisée ne devront pas excéder 50% de la surface de l'aire de stationnement.

### **IV- Équipements et réseaux**

#### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

##### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par zone d'aménagement d'ensemble.
- Les entrées piétonnes principales des bâtiments devront s'ouvrir sur les voies publiques nouvelles.
- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.
- La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée par ruissellement en nappes vers les noues d'infiltration.
- En cas de création de voie, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

### IV.2- Desserte par les réseaux :

#### Toute occupation du sol doit être raccordée :

- au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

#### Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :

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

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.



# ZONE AUfez

---

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée en périphérie, réservée pour une urbanisation future à vocation économique.

Elle est inconstructible et son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du P.L.U.

La zone AUfez correspond à une partie de la zone d'extension future de l'éco-parc de Rovaltain, à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Correspondance.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUfez, sauf stipulations contraires.

---

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toute occupation ou construction non mentionnée au paragraphe I.2 est interdite.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

#### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

#### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Non réglementé.

### III- Stationnement

Non réglementé.

### IV- Équipements et réseaux

#### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Non réglementé.

#### IV.2- Desserte par les réseaux :

Non réglementé.

# ***ZONE AUfc***

---

## **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée en périphérie, réservée pour une urbanisation future à vocation mixte (habitat, commerces et services).

Elle est inconstructible et son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification du P.L.U.

La zone AUfc est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUfc, sauf stipulations contraires.

---

### **I- Affectation des sols et destination des constructions**

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toute occupation ou construction non mentionnée au paragraphe I.2 est interdite.

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

#### **Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

### **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

#### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

#### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

#### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

Non réglementé.

### **III- Stationnement**

Non réglementé.

### **IV- Équipements et réseaux**

#### **IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Non réglementé.

#### **IV.2- Desserte par les réseaux :**

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE A

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

La zone A comporte un secteur d'intérêt paysager et de protection agricole Ap, où toute construction ou installation est interdite.

La zone A comprend un secteur concerné par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

La zone A comprend un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

La zone A est concernée par une trame spécifique de richesse du sous-sol.

La zone A comprend également un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après sont interdites.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 panneaux solaires ou photovoltaïques implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont interdits.
- La réfection des bâtiments existants.
- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
  - l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),
  - les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

- Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole.**

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250m<sup>2</sup>. Dans ce cas, elle sera implanté à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréés au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

Dans les secteurs de risques technologiques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et au moins 10 m de l'axe des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m. SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur totale des constructions agricoles mesurée à partir du sol naturel, au faitage, ne peut excéder 12 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative. Toutefois la hauteur des annexes aux habitations est limitée à 5m. Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Néant

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

**Pour les constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L.151-11 :**

Les constructions, par leur architecture et 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 ainsi qu'aux paysages urbains.

#### Dispositions générales

Ce chapitre s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments et à leurs abords immédiats, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

#### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer.

**Pour les constructions nouvelles autorisées**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

#### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

### Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

Éléments techniques

- Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
- Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### Toitures

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- revêtues de tuiles de couleur nuancée de type plein ciel ou vieux toit ou similaire, soit des teintes allant du ocre rouge orangé, rose Silvacane ou dune sable, sauf toiture végétalisée. Les teintes ardoise ou brune sont interdites.

- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- pas de chien assis.

**Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 40 %.

**Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.

- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m
- soit d'un mur bahut enduit ou pierre d'une hauteur max de 0,4 m surmonté d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas de 1,80 m
- Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

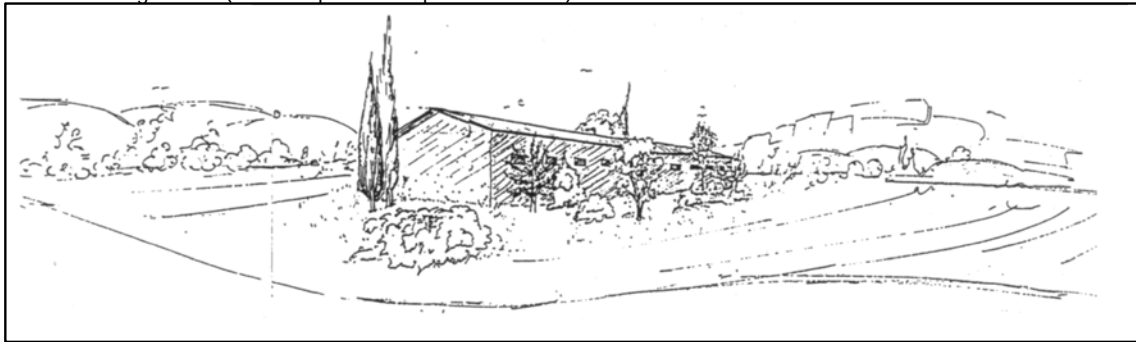
## **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

### III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

### IV- Équipements et réseaux

#### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

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

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

#### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement :** les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,

- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible,

- sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

**TITRE V -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



# ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

La zone N comprend également un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, notamment les parcs photovoltaïques au sol, sont interdites.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

2- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au titre II du présent règlement.

Dans les secteurs de risques technologiques, représentés au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et au moins 10 m de l'axe des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m. SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Néant

## II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

## III- Stationnement

Le Stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## IV- Équipements et réseaux

### IV.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité.

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

Les accès doivent être aménagés de manière à laisser un trapèze de dégagement non clos pour deux véhicules, devant l'entrée, en dehors de la voie publique (sauf cas d'impossibilité technique). Les trapèzes de dégagement existants doivent être conservés.

### IV.2- Desserte par les réseaux :

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.

- Au réseau collectif d'assainissement quand il existe aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

**En l'absence de réseau public d'assainissement :** les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :

- Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

**Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

## TITRE VI - DEFINITIONS



## DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

### R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

**Exploitation agricole** : 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.

**Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**Logement** : 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.

**Hébergement** : 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.

**Artisanat et commerce de détail** : 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.

**Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 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.

**Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**Cinéma** : 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.

**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : 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.

**Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : 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.

**Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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.

**Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**Équipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés 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.

**Industrie** : 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.

**Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **AUTRES DEFINITIONS**

### **ACROTERE**

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition " carrières ").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

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

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),  
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **EGOUT DU TOIT**

Partie inférieure du versant d'un toit.

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 1.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 2.

## **EXTENSION**

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

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## **REJET DES EAUX DE PISCINES**

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*

*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## **SURFACE DE PLANCHER**

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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

## TITRE VII - ANNEXES

## *Annexe 1 : Espaces boisés classés*

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## *Annexe 2 : Emplacements réservés*

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

## Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

|  | 0   | 1 an  | 2 ans  |
|--|---|---|--|
| Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune                          | Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an           |   |  |
| Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé | Acquisition de terrains   |   | Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir |
| Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :   | Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir       |   |  |
|  | Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an |   |  |
|  | Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE             | Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation  | Transfert de la propriété  |
|  | La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit                                    | Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé |  |
|  |   | Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé  |  |