

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

BEAUREGARD BARET

Prescription : 21/02/2017

Arrêt : 24/03/2025

Approbation : 23/02/2026

4a. Règlement (pièce écrite)

BEAUR

Urbanistes

10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère

04 75 72 42 00
contact@beaur.fr

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
1.1 RISQUES D'INONDATION	15
1.2 RISQUE D'INONDATION CONCERNANT LES TALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS	15
1.3 RISQUE D'INONDATION ISERE <i>RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI) DE ROMANS-SUR-ISERE</i>	15
1.4 RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN – CHUTE DE BLOCS	15
1.5 RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	15
1.6 RISQUES SISMIQUES	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA	19
ZONE UB	22
ZONE Uif	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
ZONE AUo	29
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	35
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	39
ZONE N	40
TITRE VII - DEFINITIONS	43
TITRE VIII - ANNEXES	51
Annexe 1 : Espaces boisés classés	53
Annexe 2 : Emplacements réservés	54
Annexe 3 : Liste des espèces exotiques envahissantes (Drôme)	55

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 dispositions applicables aux éléments identifiés sur les documents graphiques pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les conditions de desserte par la voirie, applicables dans toutes les zones,
- les conditions de desserte par les réseaux, applicables dans toutes les zones.

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.

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..

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	23 Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

> Travaux, installations et aménagements :

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

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

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 le terrain sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, Uif, AUo, A, N, Nc, Nd, Ni, Ntd, Nm, Nm1).

- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
- UA pour UA,
 - UB pour UB,
 - Uif pour Uif,
 - AUo pour AUo,
 - A pour A,
 - N pour N, Nc, Nd, NI, Ntd, Nm, Nm1
- 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** ;
 - II.4- **Le Stationnement**
- III- Les équipements et réseaux :**
- III.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;
 - III.2- **Desserte par les réseaux** ;
- 6 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 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 de **BEAUREGARD BARET**.

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 relatives aux vestiges archéologiques :
 - l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
 - l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

3 - 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.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans chaque zone est de droit, dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 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.
- En application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ou dans les boisements identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23, et figurant au plan, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (articles L.124-1 à L.124-3 du code forestier) ou si la nature de la coupe est listée dans l'arrêté préfectoral n°26-2021-12-08-00001 en date du 8 décembre 2021. .
- 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).

5 - 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

Divers éléments du patrimoine naturel (boisements, haies, ...), bâti ou paysager (bâtiments patrimoniaux et leurs abords, espaces verts intéressants) sont repérés sur les documents graphiques du règlement en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

> **Arbres remarquables** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée.

> **Les haies** : les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces haies identifiées doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie.

Seules sont tolérées les suppressions strictement justifiées au titre de la sécurité, de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression devra se limiter aux seuls besoins.

> **Pelouses sèches** : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant d'entraîner leur fermeture : toute artificialisation du sol ou plantation d'essences arborées y sont interdites. Toutes constructions, occupations et utilisation du sol pouvant détruire le milieu naturel y sont interdits. Les affouillements et exhaussements de sols, les dépôts de toute nature sont interdits.

Seuls sont autorisés :

- les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale ;
- les clôtures de type agricole ;
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou à la valorisation du milieu, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, qu'ils ne perturbent, ni n'entravent la circulation de la faune, et qu'ils ne détruisent pas le milieu naturel présent ;
- les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

> **Zones humides** : leur caractère humide est à préserver. Ace 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. Toute intervention de nature à impacter l'alimentation en eau de la zone humide et le bon écoulement des masses d'eau est interdite. Une exploitation raisonnée peut néanmoins être mise en place afin d'assurer la pérennité de la fonction de la zone humide.

> **Corridors écologiques** : les aménagements et constructions autorisés par le règlement de la zone du PLU concernée devront permettre le maintien des continuités écologiques. L'éclairage nocturne sera modulé en adéquation avec les usages.

- Absence d'éclairage entre 23h et 6h ; détecteur de présence avec minuteur.
- Utilisation d'ampoules LED ambrées
- Mise en place de lampadaires directionnels (évite la pollution lumineuse en direction du ciel) de faible hauteur, et pas vers les haies attenantes ou les milieux naturels voisins.

> Les clôtures (autres que des clôtures agricoles) sont à éviter. Si des clôtures sont indispensables elles devront être perméables pour la petite faune.

6 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

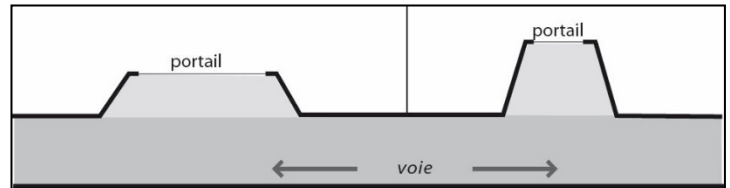
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques, notamment vis-à-vis des pistes cyclables, et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès sera recherchée pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès préexistant et à condition que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.

En outre, dans les zones A et N : le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En outre, dans les zones UB et AUo : 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.



Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de services publics et de lutte contre l'incendie.

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

7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En zone A, à défaut de réseau public, l'utilisation d'autres ressources en eau (captage, forage ou puits...) est admise pour les constructions autres que les habitations, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

> Toute construction ou occupation du sol occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
- Lorsque le terrain est situé en contre-bas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement. C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

> Dans les **zones A et N**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

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

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- le rejet de l'excédent non infiltrable doit être géré par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible, en conformité avec la réglementation en vigueur
 - 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 eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces extérieures : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Eaux des piscines privées non ouvertes au public :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers le réseau public pluvial ou unitaire.

Réseaux électriques et de télécommunication :

- Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
- Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures. Elles seront implantées sur le domaine privé, en limite du domaine public.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

1.1 RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs concernés par une trame, toute construction nouvelle est interdite.

1.2 RISQUE D'INONDATION CONCERNANT LES TALWEGS, VALLATS, RUISSEAUX ET RAVINS

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000^{ème} ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) : interdiction d'implanter de nouvelles constructions.

1.3 RISQUE D'INONDATION ISERE *RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI) DE ROMANS-SUR-ISERE*

Dans les secteurs concernés par la trame du Trame de risque important TRI (scénario moyen), pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, l'article R111-2 du Code l'urbanisme s'appliquera : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Le pôle risques de la DDT doit être consulté pour toute demande d'urbanisme dans ce secteur.

1.4 RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN – CHUTE DE BLOCS

Dans les secteurs concernés par une trame, pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, l'article R111-2 du Code l'urbanisme s'appliquera : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »."

1.5 RISQUE 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 de **BEAUREGARD BARET**, il s'agit d'un aléa faible et moyen pour une partie du territoire.

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.

1.6 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 de **BEAUREGARD BARET** est située en zone de sismicité 4 (moyenne) 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA est le secteur urbain correspondant au centre des villages de Beauregard et de Meymans, tissu urbain ancien et dense, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

La vocation principale de la zone UA est l'habitat, mais les activités de commerce, de bureau 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 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,
 - de commerce de gros,
 - d'industrie,
 - d'entrepôt.
- 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 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 affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies (la voie principale). Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Règles particulières

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle sont admis.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement d'au moins 2 mètres.

- Lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique, un recul d'au moins un mètre de l'alignement peut être imposé.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés en retrait de l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, toute construction ou partie de construction doit être implantée sur au moins une des limites latérales (limites aboutissant à une voie).

La distance vis à vis d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Règles particulières.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 mètres.

II.3- Hauteur des constructions :

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12m.

Règles particulières

- Lorsque la construction est une annexe isolée, la hauteur maximale est limitée à 4,5 m.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des 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 général

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... l
- Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

Adaptation au terrain

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.

Façades

- Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux brillants, réfléchissants sont proscrits.
- 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 : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation au sol doit être recherchée. Cette implantation doit limiter au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Enseignes : elles peuvent être accolées à la façade. Elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit. Elles ne devront pas être lumineuses.

Toitures

- Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol de la construction.
- La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite. Se reporter au 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 annexes. 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 et ne pourront pas excéder 30% d'emprise au sol de la construction. Si la toiture est végétalisée elle pourra être conçue sur l'ensemble de la construction. .
- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits.
- les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont autorisés à condition d'être limités à 6 m² d'emprise au sol et à condition que la structure soit inférieure à 1,50m de hauteur. Ils ne sont pas autorisés sur les façades.

Menuiserie

La couleur des menuiseries devra s'intégrer à la construction. Les couleurs vives de type bleu, vert, jaune rouge, orange et violet sont interdites. Ainsi la couleur des menuiseries ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- 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.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
 - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
 Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.
- Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant sont interdites à la plantation.

II.6- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement existantes (en extérieur ou en garage) doivent être maintenues.

Dans le cas de constructions neuves, de changements de destination et d'aménagements : Pour les **habitations**, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement sauf en cas d'impossibilité technique. Favoriser les revêtements perméables.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB est le secteur urbain correspondant aux extensions des villages de Beauregard et de Meymans.

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,
 - 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 garages collectifs de caravanes.

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

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies (la voie principale). Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas le recul imposé sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement d'au moins 2 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter la règle, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition :
 - soit qu'elle ne dépasse pas une hauteur de 3 m à l'égout sur la limite séparative.
 - soit qu'elle soit mitoyenne d'une construction elle-même en limite séparative et que les 2 volumes mitoyens aient des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faîtage.
- Ou en retrait des limites séparatives.

La distance vis à vis d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas le recul imposé. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m.

II.3- Hauteur des constructions :

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m et 12 m pour les équipements collectifs.

Règle particulière

- Lorsque la construction est une annexe isolée, la hauteur maximale est limitée à 4,5 m.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Aspect général et forme bâtie

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 constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... |
- Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

Adaptation au terrain

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.

Façades

- Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux brillants, réfléchissants sont proscrits.
- Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est déconseillée. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation au sol doit être recherchée. Cette implantation doit limiter au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Enseignes : elles peuvent être accolées à la façade. Elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égot du toit. Elles ne devront pas être lumineuses.

Toitures

- Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol de la construction.
- La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite. Se reporter au 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 annexes. 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 et ne pourront pas excéder 30% d'emprise au sol de la construction. Si la toiture est végétalisée elle pourra être conçue sur l'ensemble de la construction.
- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits.
- les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont autorisés à condition d'être limités à 6 m² d'emprise au sol et à condition que la structure soit inférieure à 1,50m de hauteur. Ils ne sont pas autorisés sur les façades.

Menuiserie

La couleur des menuiseries devra s'intégrer à la construction. Les couleurs vives de type bleu, vert, jaune rouge, orange et violet sont interdites. Ainsi la couleur des menuiseries ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- 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.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
 - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
 Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.
- Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant sont interdites à la plantation.

II.6- 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 (sauf logements sociaux : 1 place par logement). Favoriser les revêtements perméables.

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.

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.

ZONE Uif

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Uif est réservée à une activité de production, de stockage et de vente de feux d'artifice.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uif, 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'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - d'habitation,
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - de commerce et artisanat de détail, restauration, commerce de gros,
 - hébergement hôtelier et touristique,
 - activités de services avec accueil de clientèle,
 - cinéma,
 - salles d'art et de spectacles,
 - équipements sportifs,
 - centre de congrès et d'exposition,
 - cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

- 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 ou 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.
- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt, bureau, installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation sous condition de s'intégrer et d'être liées à la production, stockage et vente de feux d'artifice.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies (la voie principale). Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur d'au moins 5m.

Règles particulières

- 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.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que toutes mesures soient prises afin d'éviter la propagation des incendies.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 5 mètres.

Les aménagements doivent respecter une zone tampon de 20 mètres par rapport au cours d'eau du Beysset qui longe le site.

II.3- Hauteur des constructions :

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8m.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des 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.

Clôtures

- 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.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives, doivent être perméables à la petite faune, elles seront donc constituées :
 - soit d'un mur bahut, avec des trouées dans la clôture tous les 15 mètres pour les passages à faune, d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
 - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage, surélevé du sol de 20cm permettant le passage de la petite faune, d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
- Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.
- Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.

II.5- 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.

Le secteur devra comporter 30% à minima de pleine terre

Les pourtours boisés du site doivent être conservés.

II.6- Stationnement :

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

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.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

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 planter à l'intérieur du secteur. Cette zone a une vocation principale d'habitat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, 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 commerce de détail,
 - d'entrepôt,
 - de commerce de gros,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - d'équipements sportifs.
- 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 :

Sous réserve :

- d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone
- d'être compatibles avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU) sont autorisés :
- les constructions à destination d'habitation, d'activités de services, de bureau, les annexes
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- la superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

I.2- Mixité sociale et fonctionnelle :

Les zones AUo devront comporter au moins 20 % de logements sociaux à destination des personnes seul(e)s jeunes ou âgées ou à mobilité réduite.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cet article s'appliquent par rapport à une seule de ces voies (la voie principale). Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par l'article « par rapport aux limites séparatives ».

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

- Vis-à-vis des voies périphériques des opérations, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.
- Vis-à-vis des voies internes des opérations, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques:
 - soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Règles particulières

- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement d'au moins 2 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter la règle, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition :
 - soit qu'elle ne dépasse pas une hauteur de 4 m au faîtage sur la limite séparative.
 - soit qu'elle soit mitoyenne d'une construction elle-même en limite séparative et que les 2 volumes mitoyens aient des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faîtage.
- Ou en retrait des limites séparatives.

La distance vis à vis d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m.

II.3- Hauteur des constructions :

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 m (R+1).

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des 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 général

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... |
- Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

Façades

- Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux brillants, réfléchissants sont proscrits.
- Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est déconseillée. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.

- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation au sol doit être recherchée. Cette implantation doit limiter au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
- Enseignes : elles peuvent être accolées à la façade. Elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit. Elles ne devront pas être lumineuses.

Toitures

- Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol de la construction.
- La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite. Se reporter au 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 annexes. 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 et ne pourront pas excéder 30% d'emprise au sol de la construction. Si la toiture est végétalisée elle pourra être conçue sur l'ensemble de la construction.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont autorisés à condition d'être limités à 6 m² d'emprise au sol et à condition que la structure soit inférieure à 1,50m de hauteur. Ils ne sont pas autorisés sur les façades.

Menuiserie

La couleur des menuiseries devra s'intégrer à la construction. Les couleurs vives de type bleu, vert, jaune rouge, orange et violet sont interdites. Ainsi la couleur des menuiseries ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures :

- 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.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives, doivent être perméables à la petite faune, elles seront donc constituées :
 - soit d'un mur bahut, avec des trouées dans la clôture tous les 15 mètres pour les passages à faune, d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
 - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage, surélevé du sol de 30 cm permettant le passage de la petite faune, d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
- Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.
- Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m.

II.5- 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 secteur devra comporter 30% à minima de pleine terre.

II.6- 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 par logement, (sauf logements sociaux : 1 place par logement),
- 0,5 place par logement pour le stationnement visiteurs.

TITRE V - 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.

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.

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

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs et non destinées à accueillir des personnes, 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 constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (*L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement sur-laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 1 du Code Rural*), et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - § Les constructions agricoles autres que celles à destination d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
 - § Les constructions à destination d'habitation doivent être : nécessaires à l'exploitation agricole, situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié et limitées à 250 m² de surface totale, extensions comprises.
- Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- 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 réglementée,
 - l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² 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 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m²), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les 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.
- La compatibilité d'une installation de production d'énergie photovoltaïque au sol avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est encadrée par les articles L.111-27 à 34 et R.111-56 à 61-1 du code de l'urbanisme.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 11 mètres par rapport à l'axe de la RD 532 pour les habitations et autres constructions.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 522, RD 125, RD 435, RD 125B pour les habitations.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 522, RD 125, RD 435, RD 125B pour les autres constructions.
- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver la situation et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique, lignes de transport d'électricité « HTB », ...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

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

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas le recul imposé. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique, ...) peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m.
- Pour les annexes uniquement, une implantation en limite est autorisée.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur totale est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux à l'aplomb en tout point de la construction jusqu'au faitage.

Règle générale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 15 m pour les constructions à destination agricole.
- 9 m pour les autres constructions.

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants à usage d'habitation :

Dispositions générales

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

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.

Annexes

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

Pour les constructions nouvelles autorisées

Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

> Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.

> Elle respectera les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

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.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

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

Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

Les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes
- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important et les annexes
- -ente comprise entre 20 et 35%, sauf toiture végétalisée,
- Les toits terrasses / plates sont autorisés.

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 interdits.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.

Annexes

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

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

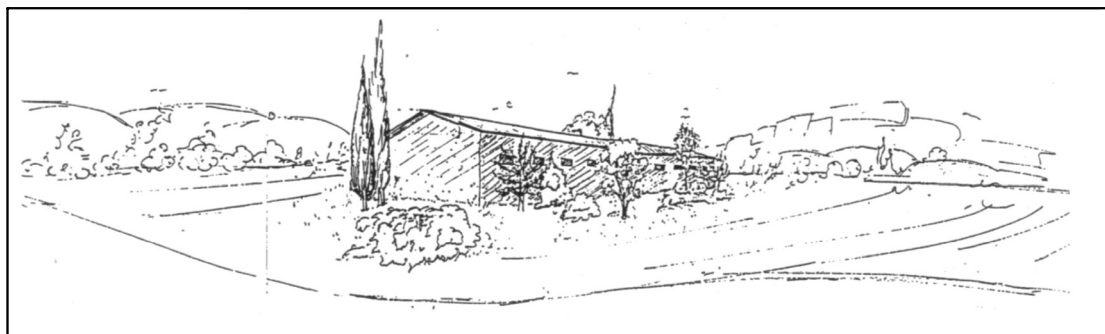
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, soit d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
 - La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux dépendances du domaine public autoroutier.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

II.5- 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.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant sont interdites à la plantation. Se reporter à l'annexe 3 du règlement.

II.6- Stationnement :

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

TITRE VI - 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 comporte des secteurs :

- Le secteur **NI**, destiné à l'accueil d'équipements sportifs, de loisirs et de plein air (**Indian's Valley**)
- Le secteur **Nd**, destiné à une installation de stockage de déchets inertes (**Négométal**)
- Le secteur **Ntd**, destiné au traitement des déchets (**Sytrad**)
- Le secteur **Nm** où le **stockage de sable est autorisé**
 - Le sous-secteur **Nm1** où seule la reconstruction après sinistre est autorisée.

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 à caractère technique 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, dans le volume existant.

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 réglementée,
- L'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface de plancher après travaux ne doit pas excéder 250 m² (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 et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur NI (Indian's Valley), seuls sont autorisés :

- les activités de services avec accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, équipements sportifs ; autres équipements recevant du public.
- les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions, à la date d'approbation du PLU, est limitée à 90 m² pour permettre la construction de sanitaires.

Dans le secteur Nd (Négométal), seuls sont autorisés les aménagements liés à la remise en état de l'installation de stockage de déchet inerte.

Dans le secteur Ntd (Sytrad), sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif de traitement des déchets, y compris les installations classées. L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale existante, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale

Dans le secteur Nm où le stockage de sable est autorisé.

Dans le sous-secteur Nm1 où seule la reconstruction après sinistre est autorisée

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 11 mètres par rapport à l'axe de la RD 532 pour les habitations et autres constructions.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 522, RD 125, RD 435, RD 125B pour les habitations.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 522, RD 125, RD 435, RD 125B pour les autres constructions.
- 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver la situation et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique, ...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

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

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas le recul imposé. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m.
- Pour les annexes uniquement, une implantation en limite est autorisée.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faitage :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

Règle générale

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m. Cette hauteur maximum est réduite à 3 m lorsque la construction est une annexe à l'habitation.

Règle particulière

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faitage du bâtiment après travaux.

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.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé, soit d'un grillage, de palissades ajourées en tôle ou en bois, ...
La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux dépendances du domaine public autoroutier.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

Pour les constructions nouvelles autorisées

Implantation dans la pente :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- Elle s'adaptera à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain ou avec des terrassements limités.
- Elle respectera les terrasses existantes.
- Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.
- La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :
 - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
 - 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

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.

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

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de terre cuite rouge ou panachée. Les tuiles noires sont interdites.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits
- 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%.

II.5- 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.
- Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant sont interdites à la plantation. Se reporter à l'annexe 3 du règlement.

II.6- Stationnement :

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

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.

TITRE VII - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

5 Destinations	23 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

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.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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.

ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil 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.

Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

AUTRES DEFINITIONS

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 m² 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).

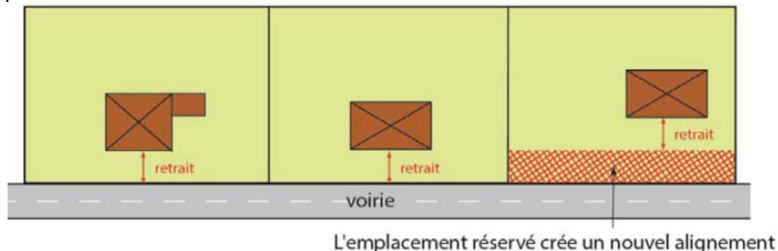
AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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 ET RETRAIT VIS-À-VIS DE L'ALIGNEMENT

L'alignement désigne la 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'un projet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (qui peut notamment être délimité par un emplacement réservé).

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



AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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.

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 m² 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.

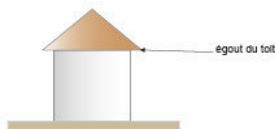
Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

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**

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

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

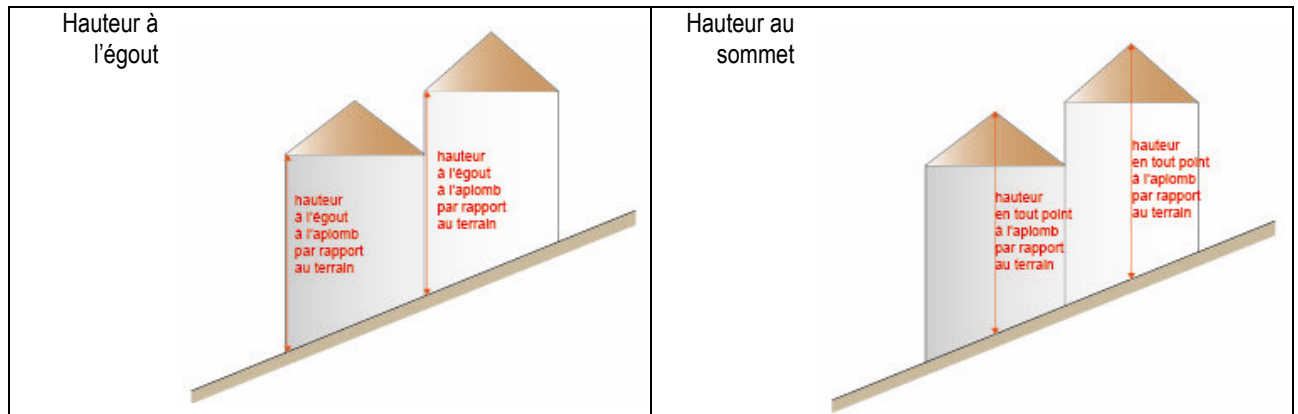
GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur est la distance comptée verticalement entre le terrain naturel avant terrassement en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit (hauteur à l'égout) ou jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hauteur au sommet), 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.



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^{er} 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.

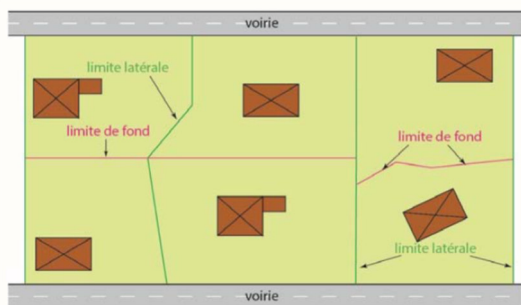
LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de terrain :



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.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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 aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La surface totale initiale est celle existante au 01/01/2024.

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 113-1 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.

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Articles L 151-41, L 152-2 et L 230-1 et suivants 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).

Annexe 3 : Liste des espèces exotiques envahissantes (Drôme)

NOM LATIN	NOM COMMUN
Acer negundo L.	Erable négundo
Achillea crithmifolia	Achillée à feuilles de Crithme
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux
Ambrosia artemisiifolia	Ambrosie à feuilles d'armoise
Amorpha fruticosa	Faux-Indigo
Artemisia annua L.	Armoise annuelle
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot
Asclepias syriaca	Herbe à la ouate
Azolla filiculoides Lam.	Azolle de Caroline
Bidens frondosa L.	Bident feuillu
Buddleja davidii	Buddleia de David
Bunias orientalis L.	Roquette d'Orient
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus
Cortaderia selloana	Herbe de la Pampa
Cyperus eragrostis Lam.	Souchet vigoureux
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John	Élodée de Nuttall
Erigeron annuus	Vergerette annuelle
Erigeron canadensis	Vergerette du Canada
Erigeron sumatrensis Retz. (b.)	Vergerette de Sumatra
Galega officinalis L.	Galéga officinal
Helianthus tuberosus L.	Le topinambour
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs
Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau
Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie douteuse
Ludwigia grandiflora	Jussie à grandes fleur
Ludwigia peploides	Jussie
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie rampante
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	L'élodée du Canada
Panicum capillare L.	Panic capillaire
Parthenocissus inserta (A. Kerner) Fritsch	Vigne-vierge commune
Paspalum distichum	Paspale à 2 épis ou Paspale distique
Prunus laurocerasus	Laurier-cerise
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon
Reynoutria x-bohemica Chrtk & Chrtkova	Renouée de Bohême
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia
Senecio inaequidens DC.	Sénéçon du Cap
Solidago canadensis L.	Solidage du Canada
Solidago gigantea Aiton	Solidage géant
Symphotrichum novi-belgii	Aster de Nouvelle-Belgique
Vallisneria spiralis L.	Vallisnérie spiralée
Vitis gr. riparia (inclus Vitis rupestris et riparia x rupestris)	Vigne des rivages
Xanthium orientale L.	Lampourde d'Orient