



LA BÂTHIE (73540)

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU le 02 mars 2020



Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Mél : pbr.urbanisme@gmail.com

LA BÂTHIE (73540) – PLAN LOCAL D’URBANISME RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

Glossaire	p. 5
Règles communes	p. 9
Règles spécifiques pour les zones urbaines et à urbaniser	p. 21
Zone Ua	p. 23
Zone Uc	p. 27
Zone Ud	p. 31
Zone Ue	p. 35
Zone Ugvs	p. 39
Zone Ux	p. 41
Zone AU	p. 43
Zone AUa	p. 45
Zone AUb	p. 49
Règles spécifiques pour les zones agricoles, naturelles et forestières	p. 53
Zone A	p. 55
Zone N	p. 59

Glossaire

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension du règlement figurent ci-dessous.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme dispose :

*« Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »*

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu est venu préciser le contenu des destinations.

Définitions générales

Alignement (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

Annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Couleurs

Une couleur « rompue » est une couleur pure que l'on a « dégradée ou modifiée » par l'ajout de sa couleur complémentaire en proportion plus ou moins importante.

Une couleur « rabattue » est une couleur pure à laquelle on a rajouté du noir, elle devient donc plus foncée.

Une couleur « dégradée » est, à l'inverse d'une couleur rabattue, une couleur à laquelle on a rajouté du blanc. Elle devient donc plus claire ; on parle alors de couleur pastel.

Emprise au sol d'une construction

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.

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

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.

Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit (dans le cas de toitures en pente).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les hauteurs maximales peuvent correspondre à :

- l'égout, point le plus bas du versant d'une toiture en pente ;
- le faîtage, point le plus haut d'une toiture en pente ;
- l'acrotère, point le plus haut du pourtour d'un toit terrasse.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue à celui-ci pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L ou D = 4 m), relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L ou D = H - L ou D = H/2), et se traduire par un angle de dégagement, ou encore cumuler les deux règles d'urbanisme.

Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

Saillies

Les saillies sont des éléments de construction dépassant en projection horizontale l'emprise au sol d'une construction, ou l'alignement d'une voie.

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies » (Article L112-5 du Code de la voirie routière).

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation au droit de propriété et à l'usage des sols dans un but d'intérêt public. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme, soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes est annexé au PLU.

Sol en pleine terre

Est considéré comme sol en pleine terre un sol laissé à l'état naturel, non imperméabilisé, apte à l'infiltration des eaux pluviales, ou encore constitué d'au moins 0,60 m de terre végétale et de matériau drainant au-dessus d'une dalle étanche dans la limite de 75% de la surface en pleine terre exigée.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2/ des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;

3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6/ 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 ;

7/ 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 ;

8/ 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.

Unité foncière (ou tènement foncier)

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Lorsqu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les règles pour les voies et emprises publiques sont étendues aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

Règles communes

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 Destinations et sous destinations

Les constructions, usages des sols et natures d'activités interdites sont définis spécifiquement pour chacune des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées sont définis spécifiquement pour chacune des zones agricoles et naturelles.

Les locaux accessoires (extensions et annexes) sont réputés avoir la même destination et sous destination que la construction principale auxquelles ils se rattachent.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En complément des règles spécifiques à chacune des zones, des règles particulières s'appliquent dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par des trames spécifiques.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par des OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 5 du dossier de PLU).

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi)

L'article L. 562-4 du Code de l'environnement précise que : « *Le Plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme* ».

Il s'applique indépendamment de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

Le PPRi est joint en annexe pièce n°4 du dossier de PLU « Annexes ».

Le (PIZ) Plan d'indexation en Z¹ constitue le catalogue des prescriptions spéciales et des recommandations pour la prise en compte des phénomènes naturels. Il est joint en annexe du rapport de présentation - pièce n°1 du dossier de PLU « Rapport de présentation ».

Reculs par rapport aux berges des cours d'eau

En dehors du périmètre du PPRi, un recul non constructible de 10 m doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux.

Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux. Elle peut être éventuellement réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risques d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, etc.)

Périmètres de protection des captages

Des trames repèrent les périmètres où sont édictées des mesures de protection du captage; celles-ci sont détaillées dans le rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document.

¹ Étude réalisée par Alp'Géorisques - Document actualisé en janvier 2017

Se reporter aux annexes du PLU (pièce n°4 du dossier de PLU).

Équipements de transport d'énergie gérés par RTE

Dans les zones impactées par des lignes HTB :

- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou technique ;
- les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation :

- sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Se reporter aux annexes du PLU (pièce n°4 du dossier de PLU).

Site inscrit (ruines du château de La Bâthie et hameau de Chantemerle)

En application de l'article R.425-30 du Code de l'urbanisme *« lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du Code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration. La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'ABF ».*

En application de l'article R. 425-18 du Code de l'urbanisme *« lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un Site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'ABF ».*

Le silence gardé par l'ABF vaut refus d'accord (R.4 23-67-2 du code de l'urbanisme).

Se reporter aux annexes (pièce n° 4 du dossier de PLU).

Sont interdits :

- 1/ En dehors des campings, l'installation des caravanes sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 2/ les dépôts de ferraille et de déchets, ainsi que de véhicules épaves ;
- 3/ l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Bandes de recul des cours d'eau

Sont autorisés à l'intérieur des bandes de recul des cours d'eau (voir PPRi et PIZ), en respectant le cas échéant la réglementation de la « loi sur L'Eau », et en respectant les autres règles du PLU :

1/ les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, notamment ceux de nature à réduire les risques, et/ou réalisés dans le cadre d'un projet collectif de protection contre les inondations (plage de dépôt, entretien des cours d'eau...) ;

2/ les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, dalot...), avec un objectif de non aggravation des risques d'inondation amont/aval (respect de la capacité d'écoulement du lit et conception évitant la formation d'embâcles). Si l'ouvrage participe à la régulation de l'inondation (obstacle à l'écoulement des crues), il doit être conçu et réalisé avec un ouvrage hydraulique, et justifié comme tel ;

3/ les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, ainsi que leur réparation en prévoyant si possible une réduction de la vulnérabilité ;

4/ les aménagements nécessaires à la mise aux normes de l'existant, sans augmentation de la capacité d'accueil. Pour les camping-caravaning, la commission de sécurité des campings statuera sur l'opportunité de conserver cette activité dans la bande de recul ;

5/ les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation sur la bande de recul, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâtiment existant et ne présentent pas un empiètement supplémentaire vers les cours d'eau ni une réduction du lit mineur et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques d'érosion de berges, y compris en phase travaux ;

- 6/ les projets nouveaux situés en « dents creuses », dans l'alignement du front bâti existant du côté berge, si la démonstration de la non-aggravation du risque est apportée ;
- 7/ les changements de destination de plancher, dans la mesure où une note présente comment le projet garantit la sécurité des occupants et la pérennité des biens, en apportant une diminution de la vulnérabilité ou en démontrant l'absence de risques d'érosion de berges en crue centennale ;
- 8/ les murs, clôtures fixes, haies qui laissent libre un passage de 4 m le long des cours d'eau ;
- 9/ les clôtures installées à titre provisoire (parc à bétail, etc.) ;
- 10/ les constructions, installations, infrastructure, réseaux aériens ou enterrés nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques, y compris en phase travaux ;
- 11/ tout projet (aire de stationnement, constructions, etc.) situé dans une bande de recul cartographiée (bandes de 10 m), implanté entre 4 et 10 mètres sous réserve de justifier :
- de l'absence de risques d'érosion au-delà d'une bande de 4 m ;
 - que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible ;
- 12/ tout projet (voirie, réseaux... etc. qui permet un passage pour entretien de 4 m sous réserve de justifier :
- de l'absence totale de risques d'érosion de la berge en situation de crue centennale,
 - que l'implantation du projet ne peut être réalisée dans une zone d'aléa plus faible.

Corridor écologique

A l'intérieur des corridors écologiques, à condition que les constructions et installations produisent peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumière la nuit, éclat des bâtiments le jour etc.), seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la fonctionnalité des corridors concernés ;
- 2/ les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
- 3/ les clôtures, à condition qu'elles soient perméables à la circulation de la petite faune.

Servitudes de mixité sociale

Le PLU comporte deux zones de servitude de mixité sociale, qui imposent la réalisation d'un pourcentage minimal de logements sociaux locatifs pour maintenir un taux moyen dans la commune. Ces zones AUa et AU ne font pas l'objet d'une indication graphique spécifique sur ce sujet, dans la mesure où c'est dans les deux cas la totalité de la zone qui est concernée. Ces servitudes sont détaillées dans le règlement écrit.

SECTION 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Saillies

Pour l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol, les surplombs de construction sans appui au sol (saillies, balcons, débords de toiture) situés à une hauteur supérieure à 4,50 m sont autorisés dans la limite de 1 m de dépassement.

Adaptation des constructions existantes

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

Pour les constructions réalisées sur des terrains pentus : elles doivent s'adapter à la pente et limiter les terrassements.

Isolation thermique par l'extérieur du bâti existant

Dans le cas de réhabilitation du bâti existant, pour la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur :

- sur les emprises publiques : les saillies sont autorisées dans la limite de 0,30 m, en respectant les règles générales du Code de la voirie routière ;
- sur les limites séparatives : les saillies sont interdites ;
- en retrait des limites séparatives : les saillies liées à des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas prises en compte, dans la limite de 0,30 m ;
- pour le calcul des débords de toiture, les saillies liées à des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,30 m.

Emprise au sol des constructions

Des règles spécifiques sont définies pour chaque zone.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Des règles spécifiques sont définies pour chaque zone.

Implantation des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites d'emprise publique et des limites séparatives.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

L'emprise au sol, l'implantation des constructions sur une même parcelle, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,

Annexes (sauf en zone Ue)

La hauteur maximale des annexes d'une construction à usage d'habitation est limitée à 4,5 m et à 2,5 m sur limite séparative.

Les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 2,50 m et dont la longueur est inférieure ou égale à 7 m peuvent s'implanter librement (sauf en zones A et N).

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sauf en zone Ugvs)

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture.

Toitures (sauf en zone Ue, Ugvs, Ux, A et N)

Les toitures à un pan et ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes sont interdites (sauf celles adossées à une construction existante et les annexes).

Les toits terrasses sont interdits s'ils ne sont pas accessibles depuis une pièce de vie et inclus dans le corps général d'un bâtiment et ils ne doivent pas dépasser 20% de la totalité de l'emprise au sol de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées doivent être supérieures à 50% (26,57°) sauf pour les annexes inférieures à 15 m².

Les dénivelés de toiture inférieurs à 0,60 m sont interdits pour les constructions nouvelles. Sur les limites séparatives, les dénivelés de toiture sont interdites. Elles pourront être ramenées à 0,20 m minimum si la surface de la construction ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.

Toitures (sauf en zone Ue, Ugvs, A et N)

La couverture des toits doit être homogène de couleur gris ardoise ou graphite (grise ou bleue) ou similaire. En cas de réhabilitation ou d'extension l'aspect de la couverture initiale pourra être conservé (d'autres matériaux peuvent être autorisés quand ils correspondent à une expression architecturale contemporaine).

Pour les extensions et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle de la construction principale existante.

Façades (sauf en zone Ud)

Pour les enduits extérieurs, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées.

L'aspect bois ne doit pas couvrir plus de 50 % de la surface de chaque façade, sauf pour les annexes.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Menuiseries et fermetures (sauf en zone Ua)

Les modes d'occultation doivent être homogènes.

Seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées ainsi que la couleur blanche.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Escaliers, balcons et galeries

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en majeure partie par une toiture ou un débord de toiture.

Éléments de patrimoine bâti identifiés

L'aspect et la volumétrie des bâtiments identifiés sur le règlement graphique comme éléments de patrimoine seront préservés : dimensions et organisation/ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, forme des toitures, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit.... Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés.

Annexes

Elles doivent être traitées de façon homogène avec la construction principale de l'opération.

Divers

Les paraboles de réception satellitaire et les climatiseurs doivent être intégrées dans l'architecture et être aussi peu visibles que possible.

Qualité environnementale

Dispositions relatives à l'utilisation des énergies renouvelables

L'approvisionnement énergétique des constructions est recommandé, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dispositions relatives aux éléments translucides et les capteurs solaires

Les éléments transparents ou translucides, les capteurs solaires ou photovoltaïques sont autorisés dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction (sauf en zone Ue, où il n'y a pas de limite d'emprise au sol pour ces installations). Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Dans ce cadre, il n'est pas fixé de règle pour ces éléments.

Dispositions relatives aux secteurs concernés par le bruit des infrastructures

Les secteurs concernés par le bruit des infrastructures, définis par arrêté préfectoral, sont identifiés par un tramage spécifique. Dans ces zones de bruit, l'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est déterminé par les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 pour les bâtiments d'habitation, et par les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Plantations

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sera réalisée avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

En cas de drainage du terrain, l'alimentation hydrique de la végétation conservée devra être maintenue.

Les boisements ou arbres existants seront préservés sauf en cas d'impératifs techniques ou de suppression pour l'implantation de la construction.

Les arbres abattus seront remplacés par des essences locales ou des arbres fruitiers.

Aires de stationnement

Les espaces de stationnement groupés non couverts (à partir de 4 places) et dans des conditions techniques possibles (réseaux), devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements ; les arbres devront bénéficier d'un minimum de 2 m² au sol en pleine terre et être protégés contre les chocs des véhicules.

Aires de jeux et de loisirs

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Chemins piétons

Ils seront traités avec un revêtement perméable.

Remblais et déblais

Les affouillements et les exhaussements du sol de plus de 0,60 m qui ne sont pas liés à une opération de construction autorisée, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement sont interdits, sauf pour les ouvrages hydrauliques nécessaires à la prévention des crues et au traitement des eaux pluviales.

Les rehaussements et les remblais de terrains ne devront pas excéder 1,50 m.

Les terrasses créées pourront être soutenues par des talus végétalisés, des murs en pierre ou réalisées dans le même matériau que la construction.

Pour la réalisation des murs de soutènement, les enrochements sont interdits en bordure des voies publiques, sauf pour des terrains pentus.

Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

Citernes de stockage

Les citernes de stockage doivent être accolées à une construction existante si elles ne sont pas enterrées ou dissimulées.

Clôtures en zone urbaine et à urbaniser (sauf en zone Ue et Ugvs)

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les murs de clôture existants.

La base des clôtures en limite d'espaces publics doit être constituée par un muret d'une hauteur minimale de 0,40 m.

La hauteur maximale des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan ne doit pas dépasser 1,80 m (muret compris), sauf dans le cadre de la prolongation d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Les matériaux de type film, toile ou canisses sont interdits.

Les haies de clôture sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de protection particulière, comme en bordure de la voie ferrée par exemple.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les projets devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Les accès aux places de stationnement depuis les voies ouvertes à la circulation générale sont limités à un seul accès par tènement foncier ou par immeuble.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite)

À partir de 10 places de stationnement nécessaires dans un programme de construction, il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 5% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles

Les bâtiments d'habitation de plus d'un logement et prévoyant un garage ou espace de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, devront également prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur d'une place de 1,5 m² par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher créée.

Les garages pour les deux roues devront être accessibles depuis la voirie comme depuis les logements.

SECTION 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Conditions de desserte des terrains

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

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

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, destinées à être classées dans le domaine public communal, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques réduites.

Collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, hors installations agricoles, doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation lorsque l'occupation du sol est soumise à autorisation d'urbanisme. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau.

Assainissement des eaux usées

Se reporter aux documents contenus dans les annexes (pièce n°4 du dossier de PLU) qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif et non collectif et les modalités de raccordement.

Zones d'assainissement collectif

Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif de collecte des eaux usées conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique et respecter les prescriptions de l'organisme gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement approprié. Les effluents agricoles (purins, lisiers ou effluents viticoles) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zones d'assainissement non collectif

Tout projet de construction sera soumis à l'avis préalable du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et doivent garantir la collecte, l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la nature du sol l'exige, le rejet du seul excès de ruissellement aux réseaux publics ou aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés sera subordonné à l'autorisation de l'autorité compétente.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes (pièce n°4 du dossier de PLU) qui déterminent les périmètres et les modalités de gestion des eaux pluviales.

Piscines

À titre d'information : le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Electricité

Les réseaux moyenne tension et basse tension seront réalisés en souterrain, sauf en zone agricole ou naturelle. Tous les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Réseaux de communications électroniques

L'aménageur devra équiper en souterrain chaque terrain constructible de manière à assurer aux futurs occupants une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Règles spécifiques pour les zones urbaines et à urbaniser

Zone Ua

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ua 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

- les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière ;
- les sous-destinations suivantes : le commerce de gros, le cinéma, l'industrie, l'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition.

Ua 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- 1/ les bâtiments à usage artisanal ou de commerce de détail, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 2/ les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3/ les annexes (hors piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal, dans la limite de 40 m² de surface totale de plancher ;
- 4/ les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 50 m² de surface totale ;
- 5/ les installations classées soumises à déclaration concernant la santé, l'imprimerie, les teintures, la blanchisserie et le stockage de carburant, sauf si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (dangerosité, nuisances sonores, olfactives, circulation induite...)

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par une OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les OAP.

Un secteur de la zone Ua est concerné par une OAP : secteur de la Mairie (OAP 3).

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 5 du PLU).

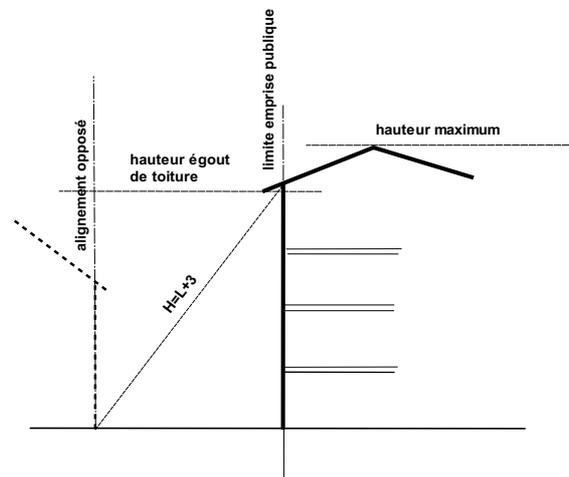
SECTION 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Ua 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, diminuée de 3 m
 $(L \geq H - 3)$ ou $H \leq L + 3$ m



Dans la sous-zone Uaa

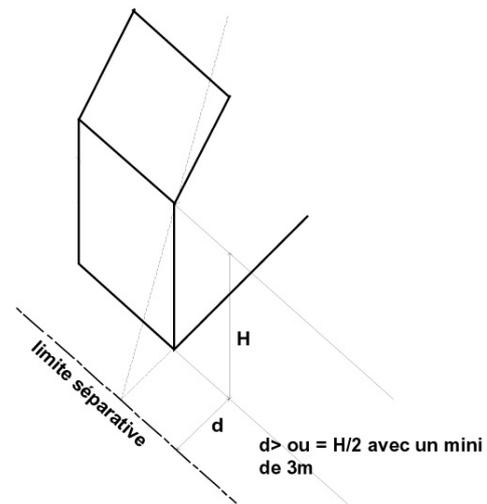
Dans la bande des 25 m par rapport à l'alignement, les constructions à réaliser doivent s'implanter à la marge de recul matérialisée sur le règlement graphique.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$(d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m)



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur des constructions en bordure d'emprises publiques ou de voies existantes ou à créer

Pour les constructions ou parties de constructions édifiées entre 0 et 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est limitée à 14 m au faitage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout.

Hauteur des constructions en fond de parcelles

Pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres.

Ua 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes.

Menuiseries et fermetures

Les modes d'occultation doivent être homogènes.

Seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant, sont autorisées.

En cas d'installation de volet roulants, les volets bois existants doivent être conservés.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Ua 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Ua 2.4 Stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Construction destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

Constructions destinées à l'hébergement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage de bureau

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ua 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Ua 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone Uc

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Uc 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

Les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière.

Les sous-destinations suivantes : le commerce de gros, le cinéma, l'industrie, l'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition.

Uc 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1/ l'extension des bâtiments à usage artisanal ou de commerce de détail, dans la limite de 60 m² de surface de plancher à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

2/ les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

3/ les annexes (hors piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 50 m² de surface totale de plancher ;

4/ les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 50 m² de surface totale ;

5/ les installations classées soumises à déclaration concernant la santé, l'imprimerie, les teintures, la blanchisserie et le stockage de carburant sauf si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (dangerosité, nuisances sonores, olfactives, circulation induite...)

Dispositions particulières concernant la sous zone Uca

Les nouvelles constructions sont interdites sauf les annexes isolées d'une surface maximale de 15 m² implantées à l'arrière des constructions existantes (par rapport à la rue Ampère).

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par une OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les OAP.

Un secteur de la zone Uc est concerné par une OAP : secteur de la Mairie (OAP 3).

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 5 du PLU).

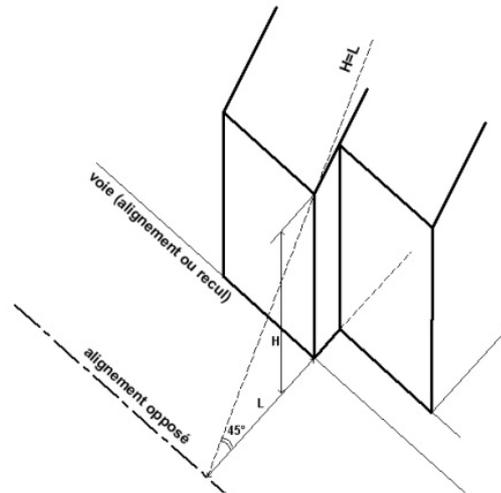
SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Uc 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance (L) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

(L supérieure ou égale à H ($L \geq H$) ou
H inférieure ou égale à L ($H \leq L$))

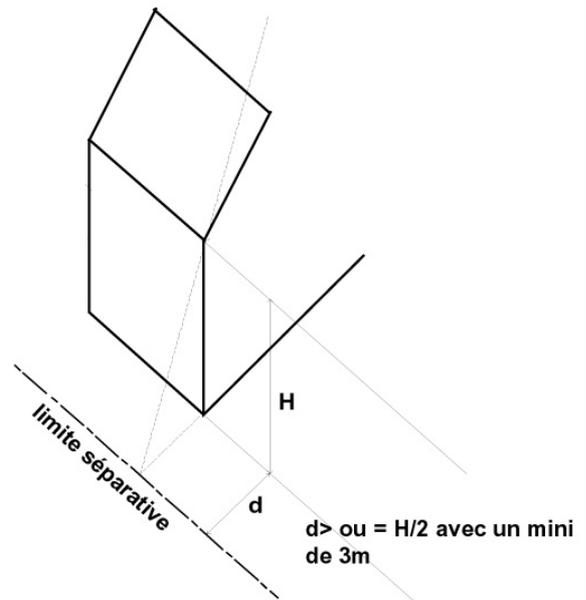


Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m)



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

Dispositions particulières en limite de zones A, N

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N. Cette règle ne s'applique pas pour les limites de zones qui découpent un tènement foncier.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Constructions jointives en plan

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions ou parties de constructions édifiées entre 0 et 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est limitée à 14 m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout de toiture.

Hauteur des constructions en fond de parcelles

Pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique :

- la hauteur maximale est limitée à 10 m ;
- la hauteur sur les limites séparatives est limitée à 2,5 m.

Uc 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes.

Uc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Uc 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Uc 2.4 Stationnement

Les besoins en espace de stationnement doivent être adaptés aux besoins du projet.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Constructions destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements (qui n'est pas soumis à une obligation minimale).
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

Constructions destinées à l'hébergement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage de bureaux

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Uc 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Uc 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone Ud

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ud 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

Les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière

Les sous-destinations suivantes : le commerce de gros, le cinéma, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, l'industrie, l'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition.

Ud 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1/ l'extension des bâtiments à usage artisanal ou de commerce de détail, dans la limite de 60 m² de surface de plancher à condition qu'elle n'entraîne pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

2/ les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;

3/ les annexes (hors piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 60 m² de surface totale de plancher ;

4/ les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 50 m² de surface totale.

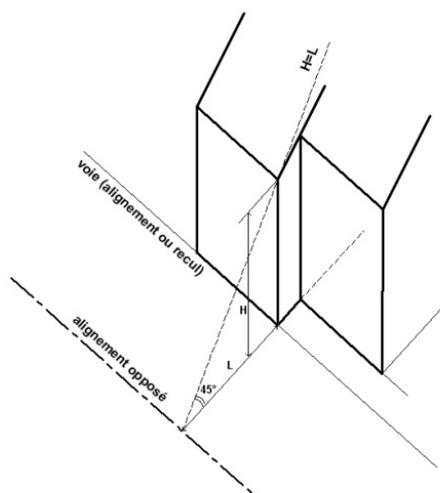
SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Ud 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie à condition que la distance (L) (comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé) soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

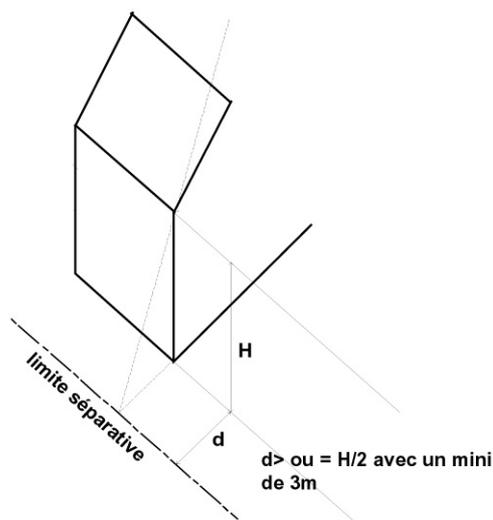
(L supérieure ou égale à H ($L \geq H$) ou H inférieure ou égale à L ($H \leq L$)).



Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m)



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

Dispositions particulières en limite de zones A, N

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A ou N.

Cette règle ne s'applique pas pour les limites de zones qui découpent un tènement foncier. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Constructions jointives en plan

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Emprise au sol des constructions

Le C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal est fixé à 0,50.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faitage, et 8 m à l'égout de toiture.

Ud 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes.

Façades

L'aspect bois (naturel ou peint) ne doit pas couvrir plus de 30 % de la surface de chaque façade, sauf pour les annexes.

Les façades composées uniquement de pierre sont interdites.

Ud 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Sol en pleine terre

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales est de 30%.

Ud 2.4 Stationnement

Les besoins en espace de stationnement doivent être adaptés aux besoins du projet.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Constructions destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

Constructions destinées à l'hébergement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage de bureau

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ud 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Ud 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone Ue

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ue 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

- les destinations suivantes : l'habitation (sauf autorisation à l'article Ue 1.2).
- les sous-destinations suivantes : l'habitation (sauf autorisation à l'article Ue 1.2), l'hébergement, le cinéma, l'hébergement hôtelier et touristique (sauf en sous-zone Ueh), l'exploitation agricole, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition.

Ue 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone Ue

Sont interdits :

- 1/ les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m².

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1/ les constructions ou extensions à usage de gardiennage constituant une annexe à une construction autorisée sur la zone, destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- qu'elles soient incorporées ou accolées au bâtiment d'activité ;
- que leur surface de plancher ne représente pas plus de 25 % de la surface de plancher totale sans jamais dépasser 50 m² par unité foncière.

2/ les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos.

Dans la sous zone Uee

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions à usage industriel liées à la production d'hydroélectricité ;
- 2/ les exhaussements et affouillements liés à la production d'hydroélectricité et notamment les bassins de limitation des gradients ou le stockage des déblais correspondant au creusement dudit bassin.

Dans la zone Ueh

Est admis en complément des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article Ue 1.1 :

- 1/ l'hébergement hôtelier et touristique.

SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Ue 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

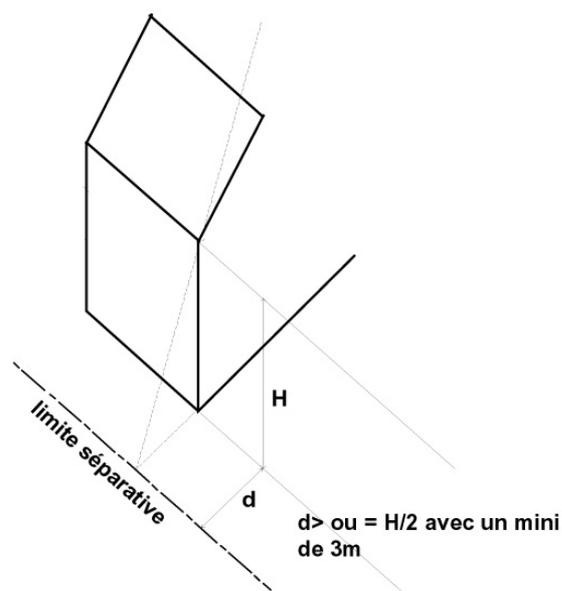
Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées uniquement en retrait des limites séparatives et des limites de zone, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

($d \geq H/2$ avec un minimum de 5 m)



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes peuvent être implantées en limite parcellaire (avec des conditions de hauteur à respecter) sauf pour des raisons de sécurité.

Constructions jointives en plan

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Emprise au sol des constructions

Le C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal est fixé à 0,70.

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

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m.
La hauteur maximale des annexes est limitée à 10 m.

Ue 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Sol en pleine terre

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser avec des arbres et des arbustes diversifiés en privilégiant les essences locales est de 20%.

Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales :

- si la hauteur maximum des clôtures dépasse 2 m ;
- si les matériaux employés sont de type film, toile ou de canisses.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

Ue 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Constructions destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal et commercial de détail

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de vente sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage industriel ou de bureau

- 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.

Pour la restauration

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage d'entrepôt

- 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ue 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Ue 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone Ugvs

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ugvs 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations suivantes : l'hébergement, l'exploitation agricole et forestière, le commerce et l'activité de service, les équipements d'intérêt collectifs et services publics et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Ugvs 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- 1/ les abris de jardin si leur surface excède 20 m² d'emprise au sol ;
- 2/ les dépôts de toutes natures.

Sont admis sous conditions :

- 1/ les installations et aménagements nécessaires à la vie des gens du voyage sédentarisés ;
- 2/ le stationnement des caravanes, bungalows, mobile-home et/ou de tout type d'habitat lié au mode de vie des gens du voyage sédentarisés.

SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Ugvs 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Le recul minimal par rapport à l'alignement du chemin d'exploitation communal existant est de 1 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

Implantation des annexes

Se reporter aux règles communes.

Ugvs 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La hauteur à l'égout de toiture n'excédera pas 3 m.

Dans le cas d'une toiture plate ou à un pan, la hauteur maximale du point le plus haut n'excédera pas 3 m.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ugvs 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique dans une bande de terrain de 200 m de part et d'autre de la RN 90, indiquée au plan de zonage conformément à l'arrêté préfectoral du 25 juin 1999.

Une haie végétale entourera le terrain familial.

Ugvs 2.4 Stationnement

Le stationnement des caravanes, bungalows, mobile-home et/ou de tout type d'habitat lié au mode de vie des gens du voyage sédentarisés est autorisé.

Se reporter aux règles communes.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ugvs 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Ugvs 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone Ux

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ux 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière, le logement, le commerce et l'activité de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Ux 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- 1/ les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ;
- 2/ les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 3/ les annexes situées sur le même tènement que le bâtiment principal, si leur surface dépasse 40 m² de surface totale de plancher.

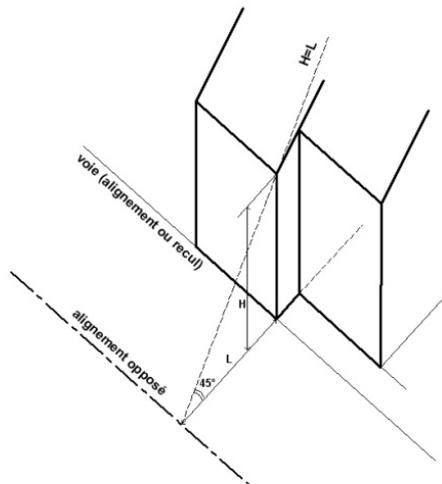
SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Ux 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie à condition que la distance (L) (comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé) soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

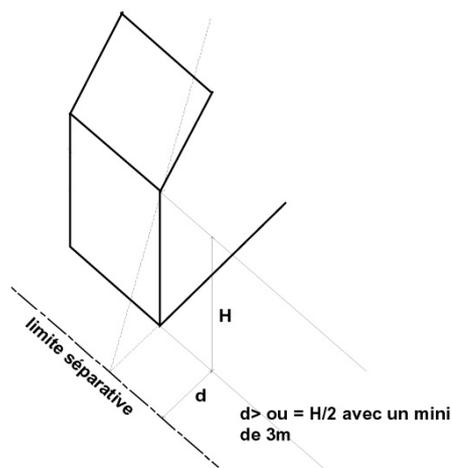
(L supérieure ou égale à H ($L \geq H$) ou H inférieure ou égale à L ($H \leq L$)).



Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

$d \geq H/2$ avec un minimum de 5 m



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

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction n'est pas réglementée.

Ux 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes.

Ux 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

Ux 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ux 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

Ux 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone AU

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol, sauf celles autorisées à l'article AU1.2.

AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés :

1/ les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par une OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les OAP.

La zone AU inclut une OAP : les Barrotières (OAP 2).

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 5 du PLU).

Zone AUa

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUa 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

- 1/ les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ les sous-destinations suivantes : le commerce de gros, le cinéma, l'industrie, l'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition.

AUa 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- 1/ les bâtiments à usage d'habitation, à condition que 15% du nombre total de logements réalisés sur la zone soient des logements locatifs sociaux, dans le cadre d'un programme général de la zone ;
- 2/ les bâtiments à usage artisanal ou de commerce de détail, dans la limite de 120 m² de surface de plancher à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 3/ les annexes (sauf les piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 40 m² de surface totale de plancher ;
- 4/ les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 50 m² de surface totale ;
- 5/ les installations classées soumises à déclaration concernant la santé, l'imprimerie, les teintures, la blanchisserie et le stockage de carburant sauf si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (dangerosité, nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;

Conditions d'aménagement

La zone AUa peut être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires, en compatibilité avec l'OAP.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par une OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les OAP.

La zone AUa inclut une OAP : Les Carrons (OAP 1)

Se reporter aux Orientations d'aménagement et de programmation du PLU (pièce n° 5 du PLU).

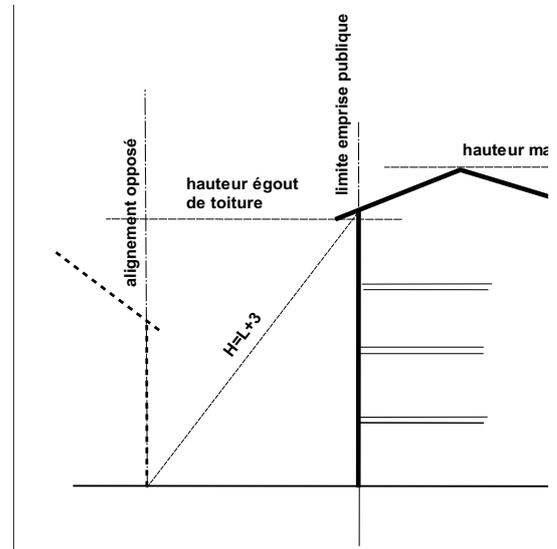
SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

AUa 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance (L) (comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé) soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 m

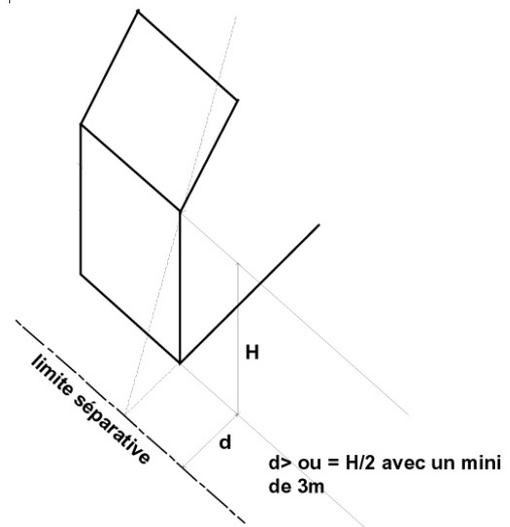
(L supérieure ou égale à $H - 3$ ($L \geq H - 3$) ou H inférieure ou égale à $L + 3$ ($H \leq L + 3$))



Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m)



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

Constructions jointives en plan

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur des constructions en bordure d'emprises publiques ou de voies existantes ou à créer

Pour les constructions ou parties de constructions édifiées entre 0 et 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est limitée à 14 m au faitage, 12 m à l'acrotère et 12 m à l'égout.

Hauteur des constructions en fond de parcelles

Pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale est limitée à 12 m.

AUa 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes et à l'OAP 1 des Carrons (pièce n° 5 du PLU).

De plus, les toitures à une pente ou courbe sont autorisées dans le cas d'une expression architecturale argumentée.

Les toitures situées en façade des voies publiques seront à deux pans au minimum avec des avant-toits.

AUa 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

AUa 2.4 Stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Constructions destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher dont la moitié couverte, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

Constructions destinées à l'hébergement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage de bureau

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AUa 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

AUa 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone AUb

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AUb 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites :

Les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière.

Les sous-destinations suivantes : le commerce de gros, le cinéma, l'industrie, l'entrepôt, les centres de congrès et d'exposition.

AUb 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

1/ les bâtiments à usage artisanal ou de commerce de détail, dans la limite de 120 m² de surface de plancher à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

2/ les annexes (sauf les piscines) situées sur le même tènement que le bâtiment principal dans la limite de 40 m² de surface totale de plancher ;

3/ les piscines situées sur le même tènement que le bâtiment principal (local technique et bassin) dans la limite de 50 m² de surface totale ;

4/ les installations classées soumises à déclaration concernant la santé, l'imprimerie, les teintures, la blanchisserie et le stockage de carburant sauf si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (dangerosité, nuisances sonores, olfactives, circulation induite...)

Conditions d'aménagement

Les différents secteurs de la zone AUb ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les OAP.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les projets concernés par une OAP doivent être compatibles avec les conditions définies dans les OAP.

La zone AUb inclut 4 OAP :

- Rue Jules Vallès (OAP 4)
- Champ du Cudrey (OAP 5)
- Arbine sud (OAP 6)
- Langon (OAP 7).

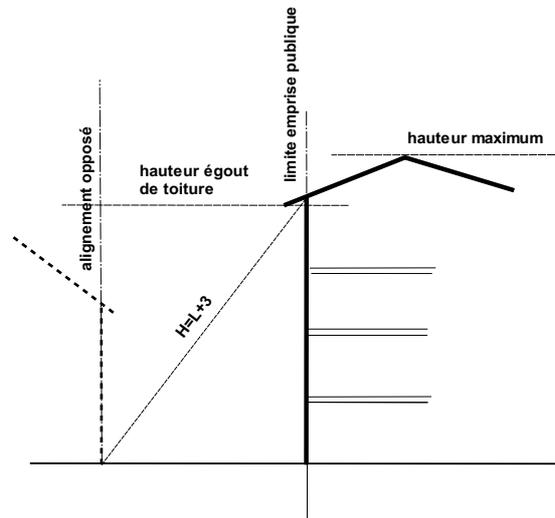
SECTION 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

AUb 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance (L) (comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé) soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 m

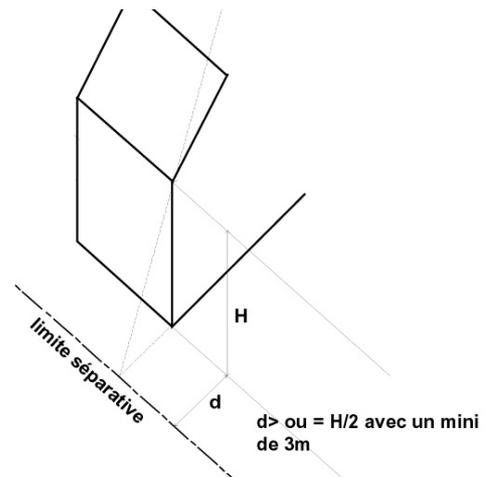
(L supérieure ou égale à $H - 3$ ($L \geq H - 3$) ou
H inférieure ou égale à $L + 3$ ($H \leq L + 3$)).



Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées soit :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
($d \geq H/2$ avec un minimum de 3 m).



Dispositions particulières relatives aux annexes

Les annexes sont autorisées sur limites séparatives à condition que la longueur de leur façade n'excède pas 7 m.

Constructions jointives en plan

La construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan, et s'harmonisant sur le plan architectural.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Hauteur des constructions en bordure d'emprises publiques ou de voies existantes ou à créer

Pour toutes les constructions ou parties de constructions, la hauteur maximale est limitée à 14 m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 10 m à l'égout.

Hauteur des constructions en fond de parcelles

Pour toutes les constructions ou parties de constructions, la hauteur maximale est limitée à 10 m.

AUb 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter aux règles communes du PLU.

AUb 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

AUb 2.4 Stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 300 m au maximum.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

Constructions destinées au logement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher dont la moitié couverte, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 1 place visiteur pour 2 logements, pour toute opération de plus de 4 logements.

Constructions destinées à l'hébergement

- 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration

- 1 place pour 2 chambres et 1 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Constructions à usage d'artisanat et commerce de détail

- 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale.

Constructions à usage de bureau

- 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AUb 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

AUb 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Prescriptions complémentaires

Coffrets et éléments techniques

Les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffret EDF, etc..) seront intégrés dans les murs des constructions ou dans les murs ou murets de clôture.

Dispositifs de radiodiffusion et de réception

Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles soient positionnées de manière discrète, non visibles de la voirie.

Sauf pour les maisons individuelles, les paraboles de réception seront collectives.

Règles spécifiques pour les zones agricoles, naturelles et forestières

Zone A

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A 1.1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les destinations suivantes : l'exploitation agricole ; les constructions à usage d'habitation, sous les conditions précisées à l'article A 1.2.

Est également autorisée la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

A 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites : les installations classées soumises à autorisation; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).

Les occupations et utilisations du sol sont interdites si par leur situation ou leur importance elles imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Constructions et occupations du sol admises sous conditions :

Dans la zone A exclusivement

Sont autorisés sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003) directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles. L'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
- 2/ les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »), sous réserve d'être accolées ou intégrées aux bâtiments d'exploitation. La surface sera limitée à 40 m² de surface de plancher ;
- 3/ les installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme, uniquement dans les bâtiments existants ;
- 4/ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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 ;
- 5/ les extensions des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30% de celle des constructions existantes, et dans la limite de 180 m² d'emprise au sol totale après travaux à compter de la date d'approbation du PLU ;
- 6/ les annexes des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² après travaux à compter de la date d'approbation du PLU et si elles sont implantées à moins de 10 m de l'habitation existante ;
- 7/ les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

- 8/ les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, à la défense incendie ;
- 9/ les abris pour animaux et les annexes directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles s'ils sont implantés à proximité du bâtiment agricole principal ;
- 10/ les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.

Dans la sous-zone Aa

Seules sont autorisées la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou d'estive, les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, et les constructions pastorales de taille limitée et nécessaires à la surveillance des troupeaux, lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Dans la sous-zone Azh

Toutes constructions ou utilisations du sol, néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

- 1/ l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
- 2/ aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;
- 3/ à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire zones humides ;
- 4/ les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

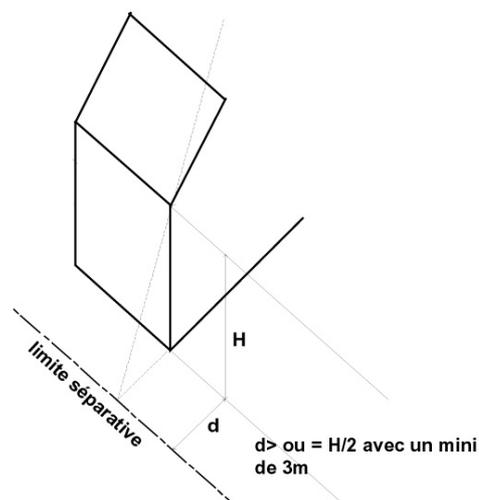
A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives, à une distance (d) (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. ($d \geq H/2$ avec un minimum de 5 m).



Dispositions particulières pour les abris pour animaux

Les abris pour animaux sont autorisés sur limite séparative.

Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions d'habitation existantes est limitée au total à 30% de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes.

Les annexes des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 180 m² d'emprise au sol totale après travaux à compter de la date d'approbation du PLU.

Implantation des annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10 m par rapport à tout point de la construction existante à usage d'habitation. Elles doivent également respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

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

Le regroupement des constructions et des extensions d'exploitations (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) est recommandé autant que possible.

Hauteur maximale des nouvelles constructions

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation autorisée sur la zone ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

Hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existante

Pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

Hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existante

Pour les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas dépasser 4,5 m.

Dispositions particulières pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement.

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les pentes de toiture des bâtiments à usage agricole, qui ne sont pas végétalisées, doivent être supérieures à 15%, sauf pour les annexes inférieures à 15 m² et les abris de stockage ou serres de type « tunnel ».

Les dépassées de toiture doivent être supérieures à 0,20 m.

Menuiseries et fermetures

Elles devront avoir un aspect bois.

Façades

Pour les enduits extérieurs, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées.

Les bardages doivent avoir un aspect bois.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Clôtures

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les murs de clôture existants. Elles doivent être de type agricole.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière (par exemple pour clore la partie habitation des exploitations agricoles).

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

A 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.

Zone N

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations suivantes : l'exploitation agricole et forestière,
Est autorisée la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations.

N 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).

Les occupations et utilisations du sol sont interdites :

- si par leur situation ou leur importance elles imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dans la zone N exclusivement

Sont autorisés sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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 ;
- 2/ les extensions des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30% de celle des constructions existantes, et dans la limite de 180 m² d'emprise au sol totale après travaux à compter de la date d'approbation du PLU ;
- 3/ les annexes des constructions d'habitation existantes, si leur emprise au sol totale ne dépasse pas 30 m² après travaux à compter de la date d'approbation du PLU et si elles sont implantées à moins de 10 m de l'habitation existante.

Dans la sous-zone Nch

À condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages, sont admis les constructions, installations et aménagements destinés à la restauration et la mise en valeur du site ainsi qu'à l'accueil du public.

Dans la sous-zone Nzh

Toutes constructions ou utilisations du sol, néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides sont interdites. En particulier sont interdites toutes les interventions contribuant à l'assèchement (drainage, exhaussement, affouillement, forages), à la mise en eau, au remblai (dépôt de matériaux) ou à l'imperméabilisation des sols.

À condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels seuls sont admis les aménagements et constructions nécessaires à :

- 1/ l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;
- 2/ aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel ;
- 3/ à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire zones humides ;
- 4/ les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement.

Dans la sous-zone Ns (zone sensibles du bord de l'Isère)

Seul est admis l'aménagement et l'entretien des berges de l'Isère.

Dans la sous- zone Nlo (zone destinée aux loisirs)

Sont admis les installations de camping et caravaning et les constructions, installations et équipements nécessaires à cette activité.

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

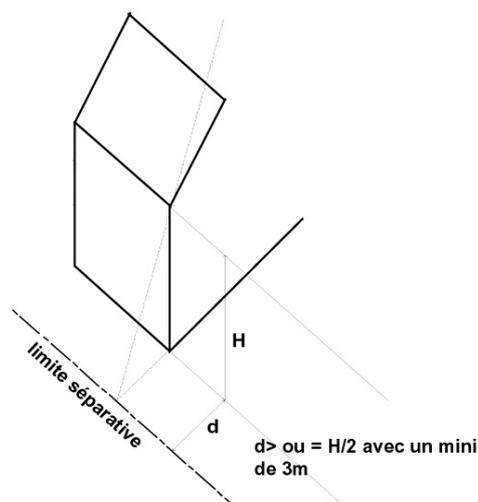
Implantation par rapport aux emprises publiques

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

($d \geq H/2$ avec un minimum de 5 m)



Dispositions particulières pour les abris pour animaux

Les abris pour animaux sont autorisés sur limite séparative.

Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions d'habitation existantes est limitée au total à 30% de l'emprise au sol des constructions d'habitation existantes.

Les annexes des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 180 m² d'emprise au sol totale après travaux à compter de la date d'approbation du PLU.

Implantation des annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10 m par rapport à tout point de la construction existante à usage d'habitation. Elles doivent également respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises des voies publiques, des chemins ruraux et des voies privées ouvertes à la circulation.

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

Le regroupement des constructions et des extensions d'exploitations (logements, bâtiments d'exploitation, annexes) est recommandé autant que possible.

Hauteur maximale des nouvelles constructions

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation autorisée sur la zone ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

Hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existante

Pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

Hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existante

Pour les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas dépasser 4,5 m.

Dispositions particulières pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peuvent s'implanter librement.

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les pentes de toiture des bâtiments à usage agricole, qui ne sont pas végétalisées, doivent être supérieures à 15%, sauf pour les annexes inférieures à 15 m² et les abris ou serres de type « tunnels » ;

Les dépassées de toiture doivent être supérieures à 0,20 m.

Menuiseries et fermetures

Elles devront avoir un aspect bois.

Façades

Pour les enduits extérieurs, seules les couleurs rompues, rabattues ou dégradées, respectant la tonalité générale du site environnant sont autorisées.

Les bardages doivent avoir un aspect bois.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Clôtures

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies doivent être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les murs de clôture existants. Elles doivent être de type agricole.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière (par exemple pour clore la partie habitation des exploitations agricoles).

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se reporter aux règles communes.

N 2.4 Stationnement

Se reporter aux règles communes.

SECTION 3 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes.