PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTELIER (26)

Règlement écrit

Modification – Mai 2026

NB : Afin de faciliter la traçabilité des modifications, celles-ci sont surlignées en bleu

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS 6
Article 1 - Champ d'application territoriale 6
Article 2 - Division du territoire en zones 6
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique 7
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles 7
Article 5 - Droit de préemption urbain 8
Article 6 – Définitions issues du lexique national 8
Article 7 – Définitions supplémentaires 10
Article 8 - Destinations et sous-destinations 16
Article 9- Rappels des espèces végétales à ne pas planter 18
Article 10 : rappels sur les défrichements- coupes et abattages 19
TITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 20
1- ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 20
2 -ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 22
3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES 24
Risques d'inondation : 24
Le risque lié au transport de matières dangereuses 29
4- NUISANCES 30
PEB (plan, d'exposition au bruit) 30
Classement sonore des infrastructures terrestres 30
5 – REGLES EN MATIERE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 31
Article 1- Règles générales applicables à toutes les constructions 31
Aspect général 31
Mouvements de sols 32
Les clôtures 33
Énergies renouvelables 35
Les paraboles et antennes de toit 36
Climatiseurs et pompes à chaleur 36
Autres éléments techniques 36
Annexes aux habitations 36
Article 2- Règles particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux habitations bâties depuis 1960 37
Toitures 37
Façades 37
Menuiseries 37

Article 3 - Règles particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens 38
Toitures 38
Volumes et façades 38
Fermeture des grandes ouvertures 40
Menuiseries 40
Article 4- Règles particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole) 41
Toitures 41
Façades 41
Implantation des stockages et des stationnements (non applicables aux constructions agricoles) 41
Accompagnement paysagé 41
Accompagnement des stationnements (non applicables aux constructions agricoles) 42
Les entrées des parcelles d'activité économique (non applicables aux constructions agricoles) 42
Les bâtiments techniques (non applicables aux constructions agricoles) 42
Articles 6- Règles : les palettes à respecter 42
Typologies d'enduits 42
La palette de couleur des façades enduites ou peintes 43
La palette de couleur des menuiseries : 45
6- REGLES EN MATIERE D'ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 48
Article 1- Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique 48
Accès : 48
Voirie : 48
Article 2 Desserte par les réseaux 49
3.2.1 - Eau : 49
3.2.2 - Assainissement : 49
3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques : 50
TITRE 3 -RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 51
Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 52
1-1-Destinations et sous-destinations 52
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 53
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 54
Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 54
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 54
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 58
2. 3 Stationnement 61
Article 3- U - Équipement et réseaux 64

TITRE 4 – RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 65
Règles applicables aux zones 1AUah 66
Article 1- 1AUah- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 66
1-1-Destinations et sous-destinations 66
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 67
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 68
Article 2 – 1AUah - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 68
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 68
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 70
2. 3 Stationnement 71
Article 3 – 1AUah Équipement et réseaux 72
Règles applicables aux zones 2AUi 73
Article 1 - 2AUi- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 73
1-1-Destinations et sous-destinations 73
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 73
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 73
Article 2- 2AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 74
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 74
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 74
2. 3 Stationnement 74
Article 3- 2AUi - Équipement et réseaux 74
TITRE 5– RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 75
Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 76
1-1-Destinations et sous-destinations 76
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 77
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 78
Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 78
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 78
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 80
Les nouvelles aires de stationnement à partir de 4 places aménagées devront être perméables à l'infiltration des eaux sur la totalité de leur surface et comporter la plantation d'un arbre pour 4 places. 80
2. 3 Stationnement 80
Article 3 -A -Équipement et réseaux 80
TITRE 6– RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 81
Article 1 -N- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 82

1-1-Destinations et sous-destinations 82
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations 83
1-3 mixité fonctionnelle et sociale 84
Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère 84
2-1- Volumétrie et implantations des constructions 84
2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 85
2. 3 Stationnement 86
Article 3 - N Équipement et réseaux 86

TITRE 1 – RAPPELS ET DEFINITIONS

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montélier

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

Zones N, Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

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

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

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

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme.

Article 5 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 6 – Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

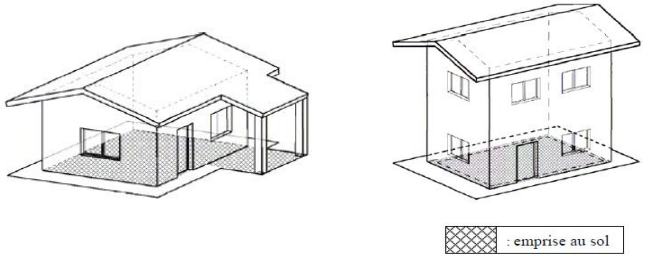
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

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.

Emprise au sol

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



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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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 prospects et d'emprise au sol.

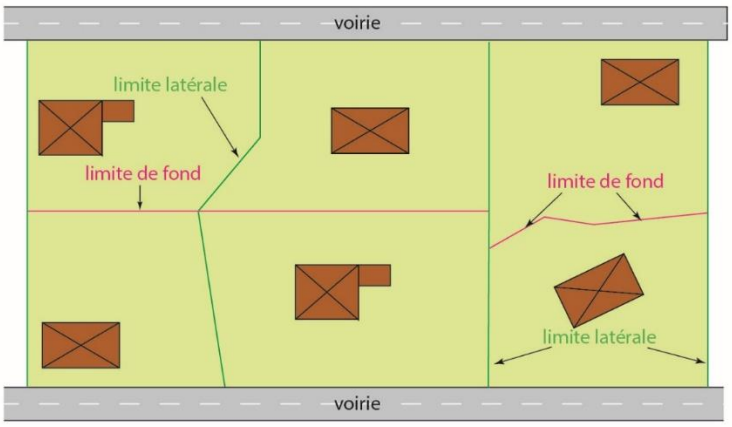
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

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. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante … De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

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.

Article 7 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

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

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

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

Alignement :

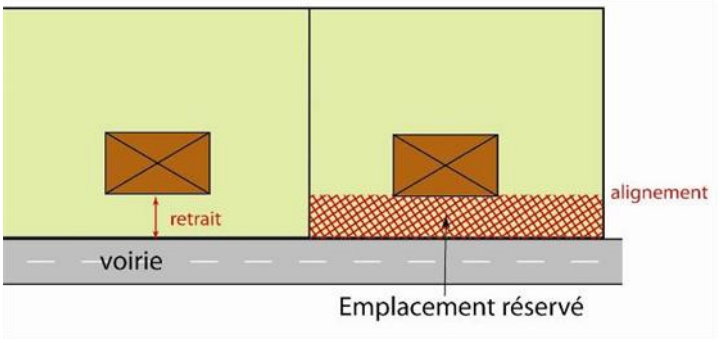
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation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

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

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

Le retrait est la distance comptée au point le plus rapproché de la construction, déduction faite des avant-toits inférieurs à 50cm. Ceux supérieurs à 50cm sont pris en compte dans le calcul du retrait.

.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

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

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

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

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

Espaces boisés classés

Article L113-1du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après° et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*

- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- Le caractère professionnel :

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

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique : rappel de l'article L111-15 du code de l'urbanisme

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

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

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

Servitude et emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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 afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

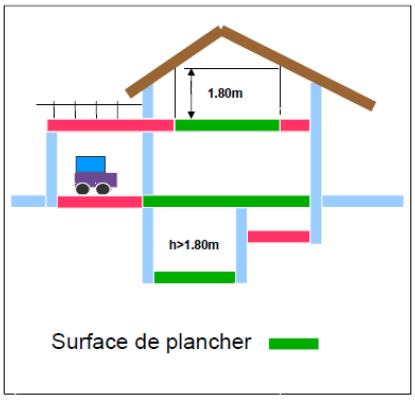
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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.



La surface taxable procède d'un autre calcul :

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

Il faut en déduire :

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

Constituent donc de la surface taxable :

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

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

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

1° Habitation

2° Commerce et activités de service

3° Équipement d'intérêt collectif et services publics

4° Exploitation agricole et forestière

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les

parcs résidentiels de loisirs.

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

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 9- Rappels des espèces végétales à ne pas planter

Certaines espèces sont sensibles à la SHARKA et ne doivent pas être plantées. Il s'agit des espèces suivantes :

- Prunus sauvages ou d'ornement :

Prunus ceresifera

Prunus domestica

Prunus glandulosa

Prunus japonica

Prunus mume

Prunus spinosa

Prunus triloba

Prunus blirejana

Prunus cistena

Prunus curdica

Prunus holosericea

Prunus nigra

Prunus tomentosa

- Autres prunus:

Prunus amygdalus (amandier)

Prunus armeniaca (abricotier)

Prunus persica (pêcher)

Prunus brigantina

Prunus hortulana

Prunus salicina

Prunus sibirica

Prunus simonii

Certaines espèces sont sensibles au feu bactérien et il est interdit de les planter. Il s'agit des espèces suivantes :

- Pommier à couteau (Malus domestica = Malus pumila):
- Variétés: Abbondanza, James Grieve.
- Pommier à cidre (Malus domestica = Malus pumila):
- Variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.
- Poirier (Pyrus cornmunis):
- Variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet,
- Nashi (Pyrus serotina = Pyrus Pyrifolia):
- Variétés: Kumoi, Nijisseiki.
- Cotonéaster:
- Espèces, sous-espèces ou clones: Salicifolius floccosus, Salicifolius x. Herbsfeuer..
- Pyracantha ou buisson ardent:
- Espèces ou cultivars: Atalantioïdes « Gibsii».
- Pommier d'ornement (ou pollinisateur):
- Espèces ou cultivars: Crittenden.
- Crataegus:
- semis de Crataegus;
- plants de Crataegus issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Article 10 : rappels sur les défrichements- coupes et abattages

Il est précisé que :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non-classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boises classes figurant au plan de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant, le cas échéant, au plan de zonage, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.124-1 a L.124-3 du Code Forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril2008.

TITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1- ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- Des boisements

Dans ces secteurs :

Toute installation ou aménagement qui porterait atteinte à l'unité végétale de l'ensemble est interdite. De fait, tout défrichement est interdit, en dehors des cas suivants :

- La réalisation de parcours de cheminements doux ;
- L'élargissement de voiries ;
- Les aménagements liés à la protection de la population contre les risques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la mise en place ou à l'entretien de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, gaz), à l'entretien des digues et à l'aménagement des accès.

Toute intervention sur les arbres présents au sein de ces espaces boisés, de type coupes ou abattages est soumise à déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). Les boisements défrichés devront être replantés par des essences équivalentes à proximité du site, sauf contraintes techniques dûment justifiés.

Dans ces secteurs sont autorisés les annexes et piscines des habitations existantes sans abattage d'arbres.

- Les arbres isolés, alignements végétaux, haies

Ces arbres et continuités végétales identifiés sur le document graphique ne doivent pas être détruits. Toutefois les travaux de sécurisation des digues sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

- Les parcs et jardins

Dans les parcs et jardins identifiés : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes.

- Les éléments bâtis ponctuels et les ensembles des belles demeures et leurs parcs

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Un permis de démolir est exigé. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Dans les parcs et jardins des belles demeures : les défrichements sont interdits. Les implantations d'annexes aux habitations, et piscines sont autorisées sous réserve de ne pas détruire d'arbre remarquable et sous réserve de ne pas excéder 40m² d'emprise au sol au total des annexes.

Les murs et murets d'enceinte, doivent être maintenus dans leur caractère sans surélévation, ni abaissement.

.

2 -ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques.

- Pour les zones humides

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Sur le principe :

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés.

Toutefois les travaux de sécurisation des digues sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

Corridors :

Prescriptions :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Toutefois les travaux de sécurisation des digues sur des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 ne sont pas concernés par les prescriptions mises en place.

Préconisations :

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

3- PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

Risques d'inondation :

Le territoire est concerné par des aléas d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est en cours d'élaboration. Le règlement graphique du PLU reprend les orientations du futur PPRI. Ces dispositions sont applicables jusqu'à l'approbation du PPRI. Une fois celui-ci approuvé, les dispositions inscrites ci-après deviennent caduques et seront remplacée par le PPRI.

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable issue de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence.

Modalités de détermination des règles applicables dans la zone inondable

Les modalités de croisement aléas/enjeux sont issues de la réglementation nationale et proposées dans le tableau suivant :

Enjeux / Aléas	Centre urbain	Autres zones urbanisées et zones d'activités	Zones peu ou pas urbanisées et zones de loisirs et sports
Bande de sécurité digue	Rd		
Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m et vitesse variable)	Sans objet	R1	
Aléa moyen à fort (hauteur entre 0,50 et 1 m et vitesse variable)	Sans objet	R2	
Aléa faible* (hauteur inférieure à 0,50 m et vitesse variable)	B		R3

La méthode permet de définir deux zones :

- Une zone rouge inconstructible, divisée en quatre secteurs : R1, R2, R3 en fonction de l'intensité de l'aléa et Rd pour les secteurs soumis à un aléa rupture de digues.
- Une zone bleue B constructible.

* Il est à noter que le Guimand en amont de la LGV et la Limaçole ont été modélisés avec un modèle hydraulique 1D, et le Guimand avec un modèle 2D. Dans le but d'harmoniser les zonages issus de ces modélisations, l'aléa faible ci-dessus regroupe l'ensemble des secteurs dont la hauteur d'eau n'excède pas 0,50m.

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ

d'inondation sont strictement interdits :

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

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

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

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

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

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

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

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

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

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

Règles applicables dans la zone bleue B

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

Peuvent être autorisés en zone bleue

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

hébergement et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J, R et U, aux conditions suivantes :
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc...) ou ils doivent être installés au-dessus de la côte de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.

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

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

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

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) et pouvant par ailleurs faire l'objet d'un zonage spécifique sur le règlement graphique du PLU.

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

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

Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est concernée par des secteurs de risques technologiques liés à 5 canalisations qui traversent le territoire (SPSE, SPMR, GRTgaz) et qui génèrent :

- Des zones de dangers graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie ;
- Des zones de dangers très graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Ces risques sont pris en compte dans une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose directement aux autorisations du droit des sols. Cette SUP est annexée au PLU.

4- NUISANCES

PEB (plan, d'exposition au bruit)

La commune de Montélier est concernée par le PEB de l'aérodrome de Chabeuil. La zone D du PEB concerne le territoire communal et impose des règles en matière d'isolation phonique : se référer au PEB annexé au PLU. Le PEB est une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose directement aux autorisations du droit des sols.

Classement sonore des infrastructures terrestres

- Le territoire communal de la commune de Montélier est concerné par deux infrastructures de transports terrestres classées au titre de la loi du 31 décembre 1992 :
- *RD 538* : classée en catégorie *n°3, en type de tissu urbain et ouvert ;* la largeur du secteur affecté par le bruit est de *100 m ;*
- Ligne TGV : classée en catégorie *n°1, en type de tissu ouvert ;* la largeur du secteur affecte par le bruit est de *300 m.*

L'arrêté préfectoral n° 2014 324-0013 en date du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme est joint en annexe du PLU.

5 – REGLES EN MATIERE D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Ce titre met en place des prescriptions selon les thématiques suivantes :

- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions
- Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation
- Restauration des bâtiments anciens
- Les bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)
- Les palettes de couleur

NB : Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé dans le présent titre est autorisé sans conditions particulières.

Article 1- Règles générales applicables à toutes les constructions

Aspect général

- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Volumétrie : Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des trois dimensions (Hauteur –longueur-profondeur).

- Les rez-de chaussée en zone Ua et en zone Ub : La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, sur rue les murs pleins (sans ouverture) sont prohibés. Un seul accès de véhicules par façade est autorisé.
- Les toitures quand elles sont couvertes par des tuiles doivent prévoir des tuiles jusqu'aux rives des toits. Les couvertures partielles des toitures en tuiles laissant apparaitre des parties non couvertes ne sont pas admis :

Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs de production d'énergie.

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires à l'assise des constructions. Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel avant travaux au droit du déblai/remblai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.

Les enrochements sont interdits. Les ouvrages de soutènement de petits éléments sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches ou des maçonneries de moellons enduits. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur ;

Les gabions sont autorisés ponctuellement. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur. Leur remplissage devra respecter les couleurs de la pierre locale ou du pisé.

Les murs sur la parcelle quand ils ne constituent pas une clôture en limite séparative, un soutènement ou une construction sont limités à 2m de hauteur. Ils doivent être enduits des deux côtés avec une finition lisse, être surmontés d'une couvertine et respecter la palette de couleur mise en place intégrée au règlement.

Les clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

- Hauteur- définition

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au niveau de sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière,

- Dans les zones Ua, Ub, Uc, AUa

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage La hauteur totale ne pouvant excéder 1.60 m.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1.60 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Quand il donne sur une voie, le linéaire du mur est limité à 35% du linéaire de clôture donnant sur la voie. Sur limites séparatives ne jouxtant pas une voie, son linéaire n'est pas limité.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.

- Dans les zones Ud

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.60 m.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.

- Dans les zones A et N

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.60m..
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.

- Dans les zones Ui, AUi et Ue

Pour les habitations existantes :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.60 m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage La hauteur totale ne pouvant excéder 1.60 m.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1.60 m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Il sera surmonté d'une couvertine. Quand il donne sur une voie, le linéaire du mur est limité à 35% du linéaire de clôture donnant sur la voie. Sur limites séparatives ne jouxtant pas une voie, son linéaire n'est pas limité.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.

Pour les activités économiques et les équipements

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 0.60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie ou d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80 m.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés (au moins 3 espèces différentes.

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer une entrée ou masquer des espaces de stockage ou de stationnement. Ils sont limités à 1.80 m de hauteur. Ils doivent enduit des deux côtés avec une finition lisse en harmonie avec la façade. Ils seront surmontés d'une couvertine.

- Dans toutes les zones : clôtures interdites :

Sont interdits :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris…
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives

Illustrations non exhaustives de clôtures interdites :

Énergies renouvelables

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves et existantes : les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.
- Pour toutes les constructions : les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile romane ou des autres tuiles traditionnelles locales sont autorisées sur l'intégralité de la surface de la toiture,

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires sur les toitures terrasses sont autorisés sans prescription spécifique.

Panneaux solaires en façades

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

Panneaux solaires sur le terrain

Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler ou de les rendre moins perceptibles

Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être intégrés dans les murs de façades et masqués par des éléments d'architecture.

En limite de voie publique, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade et à une hauteur minimale de 2.50 m.

S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture et non saillantes sur la voie.

Annexes aux habitations

Les annexes aux habitations suivent les prescriptions définies pour les bâtiments principaux, sauf lorsque le règlement prévoit des exceptions. Particulièrement dans les zones A et N elles doivent être constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Article 2- Règles particulières applicables aux constructions nouvelles d'habitation et aux habitations bâties depuis 1960

Toitures

- **Toitures avec pentes**

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures avec pentes devront présenter des pentes maximales de 35%.

Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, les extensions et les annexes aux habitations

Pour les toitures à pentes, la couverture est constituée de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou de tuiles plates, de teinte rouge ou rouge nuancé, ou nuancé paille. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente.

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique justifiée).

- **Toitures terrasses et piscines sur les toits**

Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les piscines sur les toits

Façades

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf si elles sont situées dans un coffrage enduit comme la façade.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visibles possible, dans les angles du bâtiment.

Les piliers seront sobres (les colonnes et chapiteaux sont interdits). Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits

Type de balustres interdites

Les enduits seront de finition fine et la couleur devra respecter la palette mise en place.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves. En cas de réhabilitation et d'impossibilité technique de les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (lambrequins).

Illustrations de lambrequins :

Article 3 - Règles particulières applicables à la restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme ancien les bâtiments édifiés avant 1960.

Toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante et en cas de restauration le faîtage dans le même sens qu'initialement.

Les débords de toit (débords bois, corniches,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale.

Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.

Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant ou avec une restauration de l'aspect d'origine.

- Toitures terrasses et piscines sur les toits

Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les piscines sur les toits

Volumes et façades

Les volumes ne seront ni arasés ni surélevés en cas de réhabilitation, La création d'ouvrage en saillie (balcon…) est interdite.

Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierres de taille appareillées en bon état. Les enduits seront de finition lisse,

Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.

Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales et disposées préférentiellement dans les angles du bâtiment, Tous les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forgets ou des éléments d'architecture de modénature (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites. La colorimétrie respectera la palette de couleurs mise en place et intégrée au règlement,

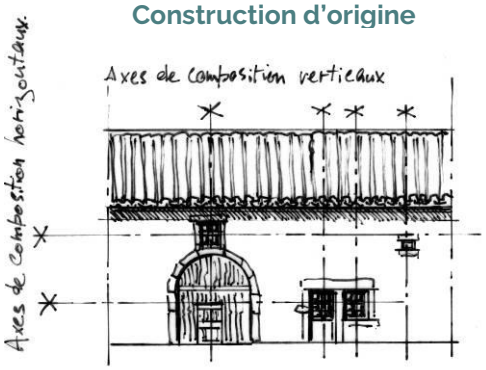
Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

Percements

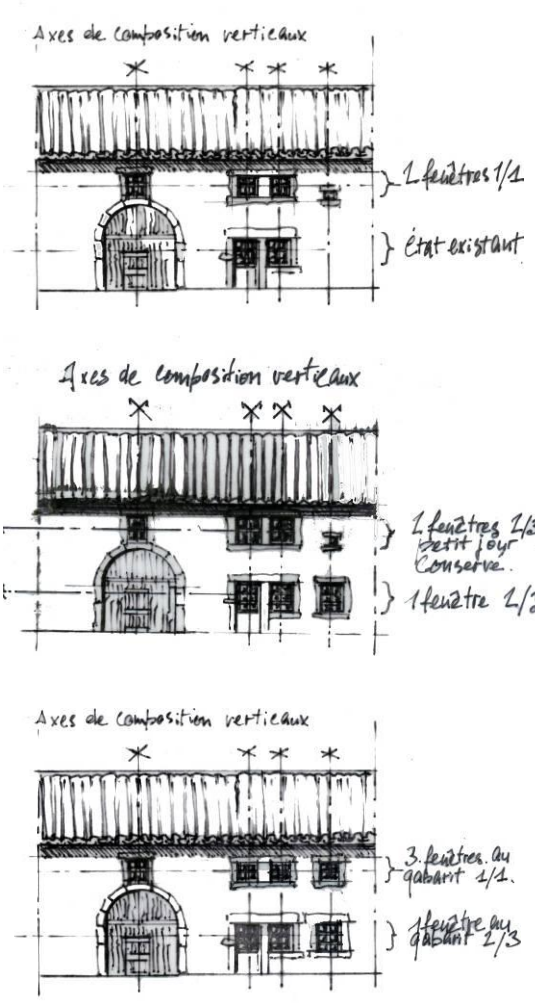
La composition existante des façades sera respectée, notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement, la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Illustration :

Construction d'origine



Typologies de percements possibles



Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (de granges, de commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange ou du commerce représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche, ou un sas de transition.

Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

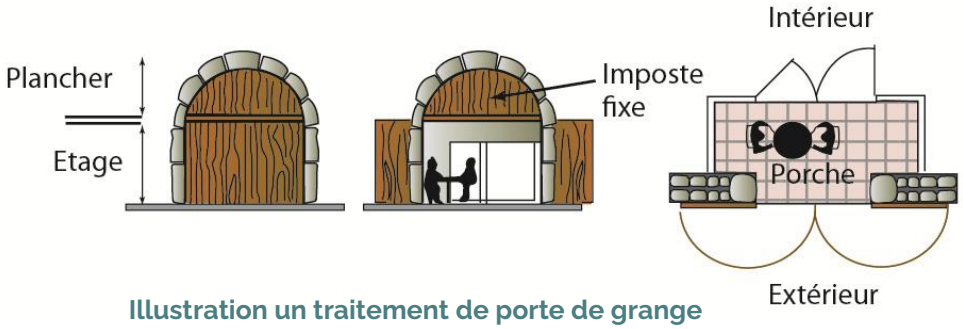


Illustration un traitement de porte de grange

Menuiseries

Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect,).

Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).

Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être saillants sur la façade et que les coffres de volets roulants soient masqués par un lambrequin

Les volets battants seront maintenus pour animer la façade, même en cas de mise en place d'un volet roulant,

Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

La couleur des menuiseries respectera la palette mise en place et intégrée au règlement

Article 4- Règles particulières applicables aux bâtiments à usage d'activités économique (y compris agricole)

Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35%,

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures non constituées de tuiles et non végétalisées devront être de couleur sombre (gris, vert sombre, brun, bronze, …). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), les panneaux solaires en toiture ne sont pas concernés par cette disposition.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de teinte rouge, rouge nuancé, ou nuancé paille. Le panachage de couleurs de tuiles est interdit.

Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades, En cas d'enduits ils seront de finition lisse, les enduits. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

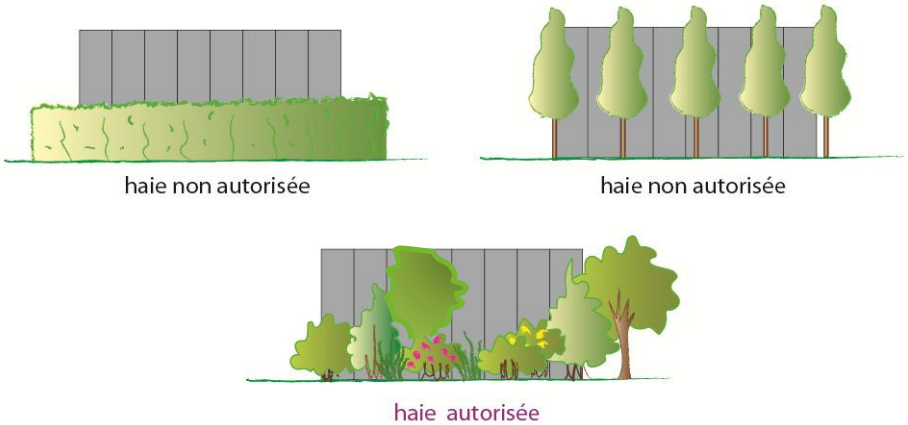
Les couleurs des enduits devront respecter la palette de couleurs mise en place et intégrée au présent règlement. En cas de bardage, la couleur des bardages devra respecter des teintes neutres. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Implantation des stockages et des stationnements (non applicables aux constructions agricoles)

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Accompagnement paysagé

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.

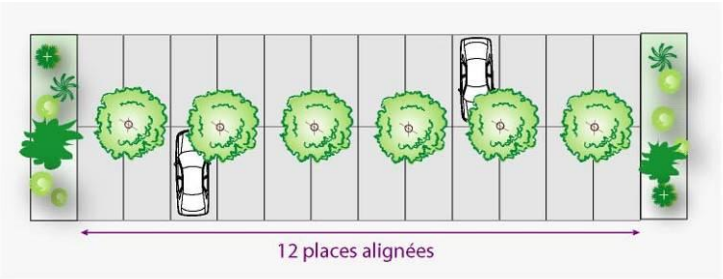


Accompagnement des stationnements (non applicables aux constructions agricoles)

Les stationnements intégrés dans la construction et qui ne sont pas en sous-sol devront être habillés par une végétalisation (murs végétalisés, stationnements en toiture avec végétalisation par pergolas par exemple).

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les entrées des parcelles d'activité économique (non applicables aux constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz… Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Les bâtiments techniques (non applicables aux constructions agricoles)

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.

Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée de la parcelle.

Articles 6- Règles : les palettes à respecter

Typologies d'enduits

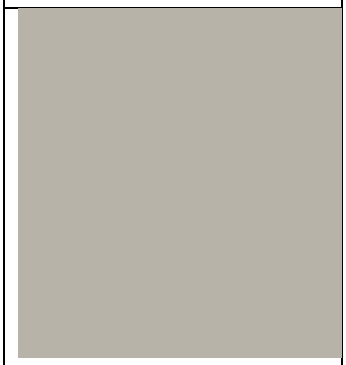
Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché

La palette de couleur des façades enduites ou peintes

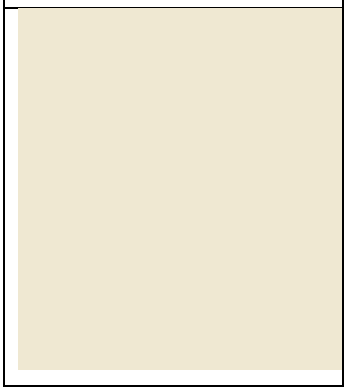
La palette de couleur des menuiseries :

Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes. Il indique une nuance de couleurs qui peut être rapprochée du nuancier retenu grâce au code NCS (*Natural Color System®©*)

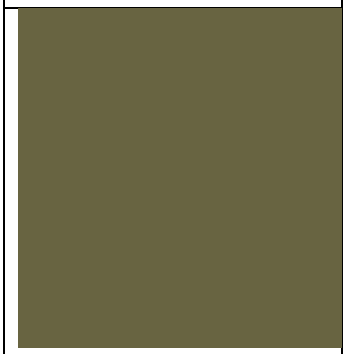
NCS S 2502 Y



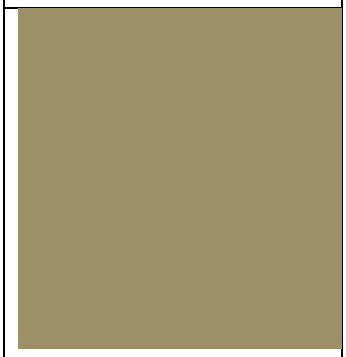
NCS S 1005 Y20R



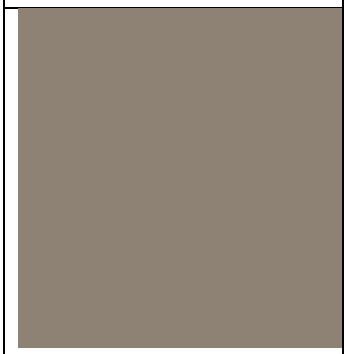
NCS S 6020 G70Y



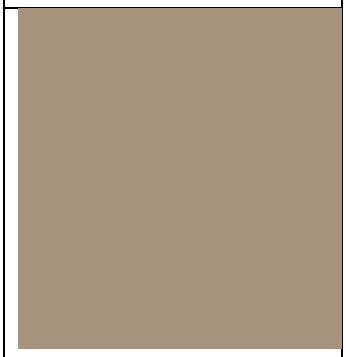
NCS S 4020 G90Y



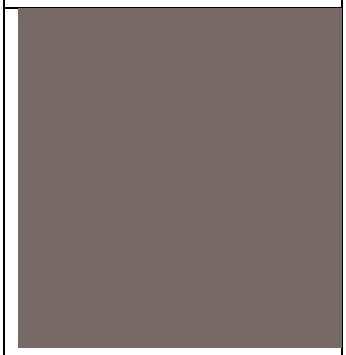
NCS S 5005 Y20R



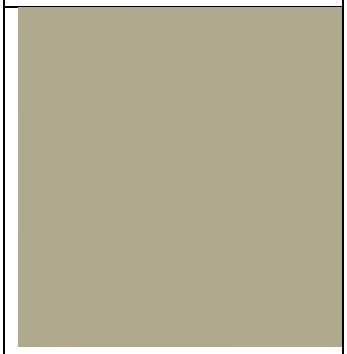
NCS S 4010 Y30R



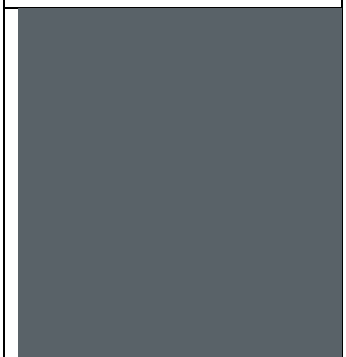
NCS S 6005 Y80R



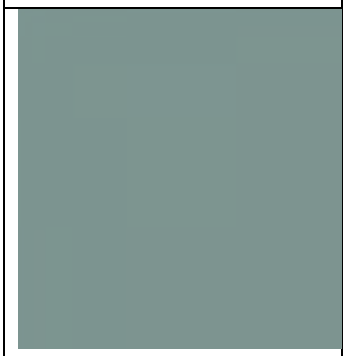
NCS S 3010 G90Y



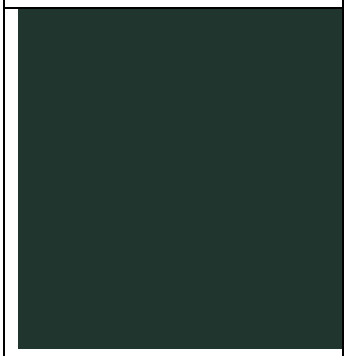
NCS S 7005 R80B



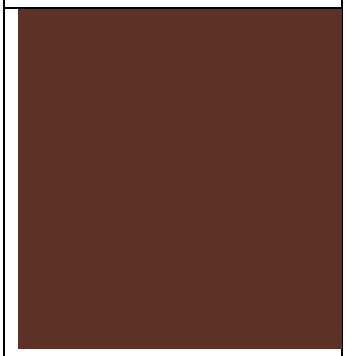
NCS S 4010 B70G



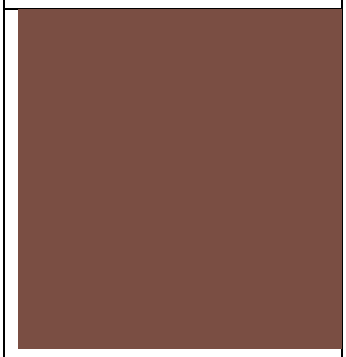
NCS S 8010 B90G



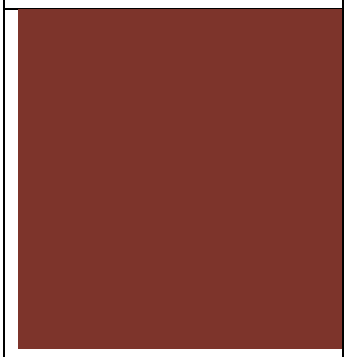
NCS S 7020 Y70R



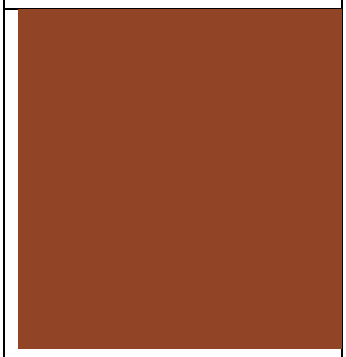
NCS S 6020 Y70R



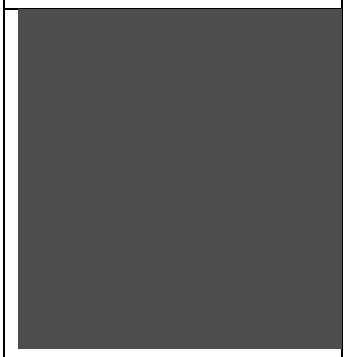
NCS S 5040 Y80R



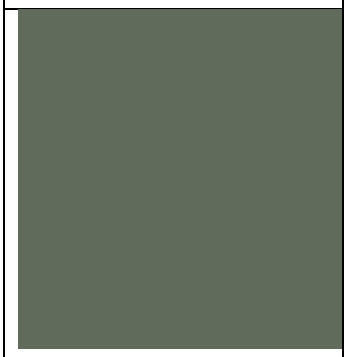
NCS S 4550 Y60R



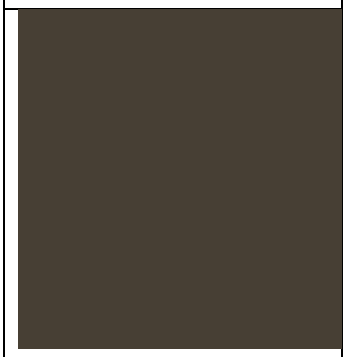
NCS S 7502 G



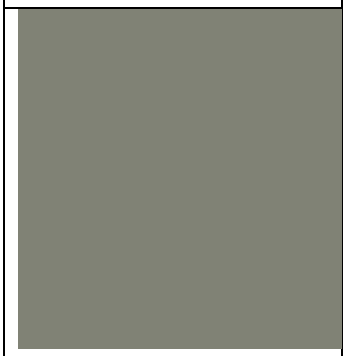
NCS S 6010 G30Y



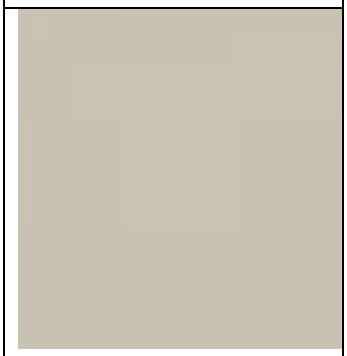
NCS S 8005 Y20R



NCS S 5005 G50Y



NCS S 2005-Y20R



NCS 0500 Blanc

6- REGLES EN MATIERE D'ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

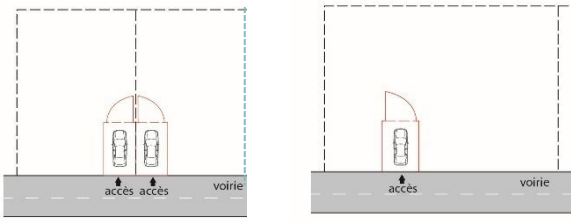
Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

En zones Ub, Uc, Uch et Ud, les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

.



En zones Ub, Uc, Uch et Ud pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. ~~La parcelle initiale~~ L'unité foncière initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Voirie :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus pour les voies nouvelles des zones U, et AU, il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Article 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

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

3.2.2 - Assainissement :

Un zonage d'assainissement cartographique est annexé au présent PLU.

Valence Romans Agglo a adopté par délibération en date du 1er décembre 2016 deux règlements de service l'un pour l'assainissement collectif, l'autre pour l'assainissement non collectif, tous deux consultables sur le site internet www.valenceromansagglo.fr rubrique « assainissement ». Les paragraphes décrits dans le présent document y font référence.

Eaux usées domestiques et assimilées

- Dans les zones d'assainissement collectif

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la règlementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- Dans les zones d'assainissement non collectif

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la règlementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

Eaux usées autres que domestiques

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

Eaux de piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/. déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

ATTENTION : La commune de Montélier est concernée par les Zones de Sauvegardes du SAGE Molasse- Miocène du bas Dauphiné présentant des vulnérabilités fortes à très forte et qui impose une épaisseur de 2 ou 3 mètres de zone non saturée entre le fond des ouvrages d'infiltration et le toit de la nappe. La protection de cet aquifère est une priorité qui doit être intégrée à tout projet de gestion des eaux pluviales.

De plus dans les zones Ub, Uc, Uch et Ud

Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une desserte par des réseaux communs pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

Il est aussi exigé des ouvrages de rétention commun à l'échelle de l'ensemble de l'opération ou de l'ensemble des parcelles issues de la division. La parcelle initiale prise en compte est celle existante à l'approbation du PLU.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

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

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

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

TITRE 3 -RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU distingue les zones U suivantes :

- La zone Ua : secteur de centralité historique multifonctionnelle, avec un sous-secteur Uah à Fauconnières
- La zone Ub : secteur de centralité élargie
- La zone Uc : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines dominantes de type pavillonnaire. Elle comporte un sous-secteur Uch de hauteur plus élevée et avec une mixité fonctionnelle plus diversifiée.
- La zone Ud : secteur à dominante résidentielle présentant des formes urbaines pavillonnaires à très faible imperméabilisation
- La zone Ue : secteurs principalement dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- La zone Ui : Secteur principalement dédié aux activités économiques
- La zone Up : secteur correspondant aux sites urbains à fort intérêt patrimonial et paysager.

Les zones U sont concernées par le plan de prévention des risques d'inondation. Celui-ci est annexé au PLU. Il convient de s'y référer et d'appliquer ses prescriptions rappelées dans le chapitre 3 du titre 2 du présent règlement.

Article 1- U - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	Ua et Uah	Ub	Uc	Uch	Ud	Ue	Ui	Up
Habitation	Logement	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**V*5**
	Hébergement	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**V*5**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**V**	**V**	**V*2**	**V**	**X**	**X**	**V*4**	**X**
	Restauration	**V**	**V**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V**	**V*5**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V**	**V**	**V*2**	**V**	**X**	**X**	**V**	**X**
	Hôtel	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**X**	**V*5**
	Autres hébergements touristiques	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**X**	**V*5**
	Cinéma	**X**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V*5**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**V**	**V*5**
	Salles d'art et de spectacles	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**V*5**
	Équipements sportifs	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**
	Autres équipements recevant du public	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V*3**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**V**	**X**
	Bureau	**V**	**V**	**V**	**V**	**X**	**X**	**V**	**V*5**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

Autres usages

Usages	Ua	Ub	Uc et Uch	Ud	Ue	Ui	Up
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X	X	V	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X	X	V*6	V	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X	X	V*6	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

N°1 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de ¨plancher.

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 300m² de surface de plancher totale.

N°3 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement dans le cas d'une extension d'une construction existante de cette sous destination. Cette extension est limitée à 50% de la surface de plancher et de l'emprise existante avant travaux.

N°4 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite d'une surface de vente de 2000 m², et de 2 700 m² de surface de plancher par unité commerciale. (L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales). De plus la surface de plancher minimale dédiée au commerce est de 300m².

N°5 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées par changement de destination des constructions existantes. Il est aussi possible de réaliser une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sous réserve d'être en harmonie avec le caractère patrimonial des constructions et des parcs existants.

N°6 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le Rez de chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, hébergement hôtelier et touristique et équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Mixité sociale

Les secteurs S1 sont soumis dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme de logements créés, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur.

Le secteur S2 est soumis à l'article L151-41-4° : du code de l'urbanisme, dans ce secteur les constructions devront intégrer un programme comprenant entre 15 et 25 logements de la sous-destination hébergement, ou de la sous destination logement (à condition qu'il soit social), dédiés aux personnes âgées.

Dans ce programme, une partie du rez de chaussée sera affectée à des locaux réservés aux sous destinations bureaux ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hors des secteurs S1 et S2 :

Les zones Ua, Ub, Uc, sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme à partir du 2e logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté :

- Soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.
- Soit à des logements en accession sociale de type PSLA

Article 2- U - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones U</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

« **Dérogation spécifique** : dans les secteurs soumis aux prescriptions du zonage inondable et lorsque ces prescriptions exigent une surélévation du premier niveau de plancher, il peut être dérogé à la hauteur maximale du présent règlement dans la limite d'1 mètre supplémentaire, uniquement pour tenir compte de la surélévation du premier niveau de plancher exigée par les règles applicables aux zones inondables. Toutefois il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux défini. »

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
Ua	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6 m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 9 m à l'égout du toit. Au-delà de la bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+combles et 9 m à l'égout du toit.
Uah	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
Ub	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit.
Uc	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
Uch	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit.
Ud	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
Ue	La hauteur n'est pas réglementée.
Ui	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit.
Up	La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions présentes sur la parcelle.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones U

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée. Les piscines sont interdites en zone Ui sauf si elles font par nature partie des équipements de la catégorie de structure concernée : hôtel, centre sportif ou de bien-être…

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
Ua et Uah	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue. Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie.
Ub	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue : - Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures - Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures
Uc et Uch	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue : - Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures - Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures
Ud	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue avec un retrait minimal de 8 m des voies actuelles ou futures
Ue	Implantation libre
Ui	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.
Up	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
Ua et Uah	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative est au minimum de 3 m. Au-delà de cette bande d'implantation principale (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée

	sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction.
Ub	Les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction.
Uc et Uch	Les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction.
Ud	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 10m des limites séparatives telles que les parcelles existent au moment de l'approbation du PLU.
Ue	Implantation libre
Ui	- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui. - Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m. - En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4 m est imposé.
Up	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
Ua et Uah	Non réglementé
Ub	Non réglementé
Uc et Uch	Non réglementé
Ud	Le CES maximal est de 0.2
Ue	Non réglementé
Ui	Non réglementé
Up	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
Ua et	Non réglementé

Uah	
Ub	Non réglementé
Uc et Uch	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 9 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2 ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 12 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ud	Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante : - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux piscines et aux annexes - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif Aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Ue	Non réglementé
Ui	Non réglementé
Up	Non réglementé

- **Implantations des constructions par rapport aux boisements identifiés au titre des espaces boisés classés en zone Ud**

Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 15 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 5 m.

Le retrait est mesuré au point le plus rapproché de la construction, déduction faite des avant-toits inférieurs à 50cm. Ceux supérieurs à 50cm sont pris en compte dans le calcul du retrait.

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

Dispositions applicables à toutes les zones U

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 3 places créées en surface Cette proportion est portée à 1 arbre pour 4 places en zone Ui.
- Dans les zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uch Ue, Ui Up : à partir de 8 places créées, il est exigé que 50 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

- Dans la zone Ud : les aires de stationnements devront être traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales sur l'intégralité de leur surface.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé

Dans toutes les zones sauf la zone Ud, pour les opérations à partir de 15 logements et/ou de 15 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades…)

Dans la zone Ud, pour les opérations à partir de 3 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division l'aménagement prévoira des espaces communs vecteurs d'usage : aires de jeux, espaces récréatifs aménagés, placette, jardins partagés, promenades…) représentant au moins 15% de la surface totale de l'opération.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient au moment de l'approbation du PLU dans les proportions suivantes :

<table>
<tr><th>Zone</th><th>Conditions</th></tr>
<tr><td>Ua et Uah</td><td>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.</td></tr>
<tr><td>Ub, Uc</td><td>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant :

<table><tr><th>Surface du terrain initial</th><th>Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée</th></tr><tr><td>Inférieure à 500 m²</td><td>35%</td></tr><tr><td>Plus de 500 m² à 1000 m²</td><td>40%</td></tr><tr><td>Plus de 1000 m² à 1500 m²</td><td>45%</td></tr><tr><td>Plus de 1500 m²</td><td>60%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Uch</td><td>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 10 % de la surface de la parcelle avant opération.</td></tr>
<tr><td>Ud</td><td>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant :

<table><tr><th>Surface du terrain initial</th><th>Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée</th></tr><tr><td>Inférieure à 1000 m²</td><td>60 %</td></tr><tr><td>Plus de 1000 m² à 1500 m²</td><td>70%</td></tr><tr><td>Plus de 1500 m²</td><td>80%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Ue</td><td>Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2.50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,</td></tr>
<tr><td>Ui</td><td>Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations de pleine terre avec des essences variées, etc. sur une largeur minimale de 2.50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,</td></tr>
<tr><td>Up</td><td>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 55 % de la surface de la parcelle avant opération.</td></tr>
</table>

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

2. 3 Stationnement

Stationnement des vélos

Dans toutes les zones U à partir de 2 logements créés, il est exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, à usage principal industriel, à usage principal d'équipements, ou à usage principal commercial et comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (commerces), l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
Ua et Uah	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel il est exigé une place de stationnement par chambre. • Pour les salles d'art et de spectacle 1 place pour 15m^2 de surface de plancher • Pour les bureaux, 1 place pour 25m^2 de surface de plancher
Ub	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1

	place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre. • Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher. • Pour les salles d'art et de spectacle 1 place pour 15m² de surface de plancher • Pour les bureaux, 1 place pour 25m² de surface de plancher • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement créé
Uc	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre. • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement créé • Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher. • Pour les bureaux, 1 place pour 25m² de surface de plancher • Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25m² de surface de plancher
Uch	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre. • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement créé • Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher. • Pour les bureaux, 1 place pour 25m² de surface de plancher • Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25m² de surface de plancher

Ud	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Pour les hébergements : 1 place pour 5 hébergement créé
Ue	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.
Ui	• Les activités de la sous-destination artisanat et commerce de détail : 1 place pour 20 m^2 de surface de plancher • Pour la restauration : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour le commerce de gros : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre. • Pour les bureaux des administrations : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les locaux techniques des administrations : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les établissements de santé : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les salles d'art et de spectacle : 1 place pour 15m^2 de surface de plancher • Pour les équipements sportifs : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour les autres équipements : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher • Pour l'industrie : 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher • Pour les entrepôts : 1 place pour 100m^2 de surface de plancher • Pour les bureaux : 1 place pour 25 m^2 de surface de plancher
Up	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. • Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les constructions de la sous destination Hôtel : une place de stationnement par chambre • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement créé • Pour la restauration : 1 place pour 50m^2 de surface de plancher

	• Pour les bureaux des administrations : 1 place pour 50m² de surface de plancher • Pour les bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher • Pour les établissements de santé : 1 place pour 50m² de surface de plancher • Pour les salles d'art et de spectacle : 1 place pour 15m² de surface de plancher

Article 3- U - Équipement et réseaux

Se référer aux prescriptions applicables à toutes les zones au titre 2 chapitre 6 du présent règlement.

TITRE 4 – RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Le PLU distingue les zones AU suivantes

- Les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 à vocation principale d'habitat ouverte à l'urbanisation
- La zone 2AUi à vocation principale économique fermée à l'urbanisation en raison de l'insuffisance des réseaux

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

La zone 2AUi nécessitera une modification ou une révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble de la zone.

Les zones AU sont concernées par le plan de prévention des risques d'inondation. Celui-ci est annexé au PLU. Il convient de s'y référer et d'appliquer ses prescriptions rappelées dans le chapitre 3 du titre 2 du présent règlement.

Règles applicables aux zones 1AUah

Article 1- 1AUah- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	1AUah1, 1AUah2, 1AUah3
Habitation	Logement	**V**
	Hébergement	**V**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V*2**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**V**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Autres usages

Usages	**1AUah1, 1AUah2, 1AUah3**
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	**X**
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	**X**
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	**X**
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	**X**
Les ICPE soumises à déclaration	**X**
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	**X**

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Phasage dans le temps

Les zones 1AUah font l'objet d'un phasage de la façon suivante :

Secteur	Programmation dans le temps
Montmartel	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération	Urbanisable à partir de 2028
Le Bourg	Urbanisable à partir de 2025
Résistance - Vercors	Urbanisable à partir de 2028
Champs des Ormes	Urbanisable à partir de 2027
Le Clos	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	Urbanisable à l'approbation du PLU

Conditions d'urbanisation

Elles doivent s'urbaniser dans une opération d'ensemble à l'échelle de la zone 1AUah considérée.

Conditions

N°2 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement pour l'extension des constructions existantes de cette sous-destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Les zones 1AUah1, 1AUah2, 1AUah3 sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. À ce titre dans tout programme de logements créés, 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette proportion de logements locatifs sociaux est arrondie à l'entier supérieur **(secteurs S1).**

Article 2 – 1AUah - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

<u>Dispositions applicables à toutes les zones 1AUah</u>

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

« **Dérogation spécifique** : dans les secteurs soumis aux prescriptions du zonage inondable et lorsque ces prescriptions exigent une surélévation du premier niveau de plancher, il peut être dérogé à la hauteur maximale du présent règlement dans la limite d'1 mètre supplémentaire, uniquement pour tenir compte de la surélévation du premier niveau de plancher exigée par les règles applicables aux zones inondables. Toutefois il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux défini. »

<u>Dispositions spécifiques applicables par zone</u>

Zone	Conditions de hauteur
1AUah1	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.
1AUah2	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit.
1AUah3	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit.

De plus pour les niveaux en attique :

- La surface de plancher du dernier niveau en attique ne peut excéder 50% de la surface de plancher du niveau inférieur,
- Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUah

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
1AUah1, 1AUah2, 1AUah3	Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue : - Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures - Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
1AUah1, 1AUah2, 1AUah3	Les constructions s'implantent : • Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives • Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine • Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
1AUah1, 1AUah2, 1AUah3	Non réglementé

- Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Zone	Conditions d'implantations
1AUah1, 1AUah2, 1AUah3	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones 1AUah

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- Il est exigé la plantation d'un arbre pour 3 places créées en surface.
- À partir de 8 places créées, il est exigé que 50 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espaces communs

Les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

De plus pour les opérations à partir de 15 logements et/ou de 15 lots, il est exigé des espaces communs végétalisés de pleine terre représentant au moins 10% de de la surface totale de l'opération. Ils devront être aménagés et supports d'usages (parcs, aires de jeux, promenades…)

Dispositions spécifiques applicables par zone

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de l'approbation du PLU dans les proportions suivantes :

Surface du terrain initial	Surface de pleine terre végétalisée minimale exigée
Inférieure à 500 m²	35%
Plus de 500 m² à 1000 m²	40%
Plus de 1000 m² à 1500 m²	45%
Plus de 1500 m²	60%

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues…). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen ».

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Stationnement des vélos

Dans toutes les zones AU à partir de 2 logements créés, il est exigé un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, à usage principal industriel, à usage principal d'équipements, ou à usage principal commercial et comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
1AUah1, 1AUah2, 1AUah3	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. De plus, il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements. • Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

	• Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés • Pour les autres hébergements touristiques : 1 place par hébergement • Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 2 places par établissement • Pour les bureaux des administrations : 1 place pour 50m² de surface de plancher

Article 3 – 1AUah Équipement et réseaux

Se référer aux prescriptions applicables à toutes les zones au titre 2 chapitre 6 du présent règlement.

Règles applicables aux zones 2AUi

Article 1 - 2AUi- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Aucune construction, installation, aucun aménagement n'est autorisé jusqu'à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Autres usages

Usages	**2AUi**
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	**X**
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	**X**
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	**X**
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	**X**
Les ICPE soumises à déclaration	**X**
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	**X**

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Non concerné

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2- 2AUi - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.3- Hauteur

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

2-1-2 – implantation

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

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

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

2. 3 Stationnement

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

Article 3- 2AUi - Équipement et réseaux

Non réglementé jusqu'à ouverture à l'urbanisation de la zone.

TITRE 5– RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU met en place un type de zone :

- Une zone A constructible pour les besoins économiques des exploitations.

Les zones A sont concernées par le plan de prévention des risques d'inondation. Celui-ci est annexé au PLU. Il convient de s'y référer et d'appliquer ses prescriptions rappelées dans le chapitre 3 du titre 2 du présent règlement.

Article 1 -A - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	A
Habitation	Logement	**V*7**
	Hébergement	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**
	Restauration	**X**
	Commerce de gros	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**
	Hôtel	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**
	Cinéma	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V*11**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**
	Équipements sportifs	**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**V*9**
	Exploitation forestière	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**
	Entrepôt	**X**
	Bureau	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**

Sont aussi autorisés :

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Autres usages

Usages	A
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	**X**
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	**X**
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	**X**
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	**X**
Les ICPE soumises à déclaration	**V°8**
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	**V°8**

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

N°7 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Nouvelles habitations :

Elles ne sont autorisées que pour les exploitations agricoles professionnelles si elles sont nécessaires sur l'exploitation et elles doivent être regroupées avec les constructions techniques agricoles de façon rapprochée. Elles sont limitées à 250m² de surface de plancher.

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 250 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elles dépendent. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elle dépend (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50m².

N°8 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

N°9 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole professionnelle telle que définie dans le titre 1 soit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle,
- Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°11 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -A - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.4- Hauteur

Définition *:*

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones A

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

« **Dérogation spécifique** : dans les secteurs soumis aux prescriptions du zonage inondable et lorsque ces prescriptions exigent une surélévation du premier niveau de plancher, il peut être dérogé à la hauteur maximale du présent règlement dans la limite d'1 mètre supplémentaire, uniquement pour tenir compte de la surélévation du premier niveau de plancher exigée par les règles applicables aux zones inondables. Toutefois il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux défini. »

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
A	La hauteur des nouvelles constructions d'habitations autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit La hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 m à l'égout du toit

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones A

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
A	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
A	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones A

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager. planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Aires de stationnement :

Les nouvelles aires de stationnement à partir de 4 places aménagées devront être perméables à l'infiltration des eaux sur la totalité de leur surface et comporter la plantation d'un arbre pour 4 places.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
A	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements en construction neuve au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé. • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

Article 3 -A -Équipement et réseaux

Se référer aux prescriptions applicables à toutes les zones au titre 2 chapitre 6 du présent règlement.

TITRE 6– RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dites " zones N " : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU met en place plusieurs types de zones :

- Une zone N de protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages
- Une zone Np correspondant aux secteurs présentant une valeur patrimoniale
- Une zone Nl correspondant aux secteurs d'aménagement de loisirs et parcs publics existants ou à créer.

Les zones N sont concernées par le plan de prévention des risques d'inondation. Celui-ci est annexé au PLU. Il convient de s'y référer et d'appliquer ses prescriptions rappelées dans le chapitre 3 du titre 2 du présent règlement.

Article 1 -N- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Destinations et sous destinations :

Destination	Sous destination	N	Np	Nl
Habitation	Logement	**V*10**	**V*10**	**X**
	Hébergement	**X**	**X**	**X**
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	**X**	**X**	**X**
	Restauration	**X**	**X**	**X**
	Commerce de gros	**X**	**X**	**X**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**X**	**X**	**X**
	Hôtel	**X**	**X**	**X**
	Autres hébergements touristiques	**X**	**X**	**X**
	Cinéma	**X**	**X**	**X**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	**X**	**X**	**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	**V*11**	**X**	**V*12**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**	**X**	**X**
	Salles d'art et de spectacles	**X**	**X**	**X**
	Équipements sportifs	**X**	**X**	**V*11**
	Autres équipements recevant du public	**X**	**X**	**X**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	**X**	**X**	**X**
	Exploitation forestière	**X**	**X**	**X**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	**X**	**X**	**X**
	Entrepôt	**X**	**X**	**X**
	Bureau	**X**	**X**	**X**
	Centre de congrès et d'exposition	**X**	**X**	**X**

Sont aussi autorisés :

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Autres usages

Usages	N	Np	Nl
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X	X
Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation	X	X	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions

Sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

N°10 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Habitations existantes :

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher de l'habitation
  - De 250 m² de surface de plancher et de 200 m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser :
  - 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher au total des annexes sur le tènement et 3.50 m de hauteur totale. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elles dépendent. La distance est mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation dont elle dépend (distance mesurée au point le plus éloigné du bassin) et dans la limite d'une surface de bassin de 50m².

Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destination autorisés pendant la durée du PLU.

N°11 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°12 : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne dépassent pas 50 m² d'emprise au sol pour la zone Nl considérée.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Non réglementé

Mixité sociale

Non réglementé

Article 2 -N - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.5- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du niveau de sol avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à toutes les zones N

Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

« **Dérogation spécifique** : dans les secteurs soumis aux prescriptions du zonage inondable et lorsque ces prescriptions exigent une surélévation du premier niveau de plancher, il peut être dérogé à la hauteur maximale du présent règlement dans la limite d'1 mètre supplémentaire, uniquement pour tenir compte de la surélévation du premier niveau de plancher exigée par les règles applicables aux zones inondables. Toutefois il ne peut pas être dérogé au nombre maximal de niveaux défini. »

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions de hauteur
N, Np et Nl	La hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à toutes les zones N

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur des façades d'une construction existante. Toutefois aucun débordement d'isolation n'est admis sur le domaine public.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction implantée différemment des implantations prescrites, il est possible de déroger à ces règles pour s'implanter sur l'emprise existante avant démolition.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions spécifiques applicables par zone

- Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Zone	Conditions d'implantation
N, Np et Nl	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.

- Implantations par rapport aux limites séparatives

Zone	Conditions d'implantation
N, Np et Nl	Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Zone	CES maximal autorisé
N, Np et Nl	Non réglementé

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

Dispositions applicables à toutes les zones N

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Aires de stationnement :

Les nouvelles aires de stationnement à partir de 4 places aménagées devront être perméables à l'infiltration des eaux sur la totalité de leur surface et comporter la plantation d'un arbre pour 4 places.

2. 3 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par zone

Zone	Conditions
N, Np et Nl	Il est exigé sur le tènement de l'opération : • Pour toute création de logements par réhabilitation ou changement de destination, au moins 2 places de stationnement automobile par logement créé.

Article 3 - N Équipement et réseaux

Se référer aux prescriptions applicables à toutes les zones au titre 2 chapitre 6 du présent règlement.