



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

Notification aux services

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

1. Notice explicative (complément au Rapport de présentation)

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATIONS DES ZONES AUA	3
2.1	Zone AUa1	4
2.2	OAP et règlement des zones AUa2 – AUa3.....	7
3	AJUSTEMENT REGLEMENT	8
3.1	Zone UA : Article 6 – implantation / voies.....	9
3.2	Zone UA : Article 7 – implantation / limites séparatives	10
3.3	Zone UA : Article 11 – Aspect extérieur	11
3.4	Règle Hauteur de murs de clôtures.....	14
4	ZONE AUAI – CABARET NEUF	15
5	EMPLACEMENTS RESERVES	16
5.1	Actualisation des réserves	16
5.2	Ajout de réserves dans l'espace de bon fonctionnement de l'Herbasse et la Limone....	18
6	AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	25
7	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	29
7.1	Sur la consommation foncière.....	29
7.2	Sur l'agriculture	30
7.3	Sur les milieux naturels	31
7.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	32
7.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	33
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti.....	33
7.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	34
8	LES PIECES MODIFIEES	35
8.1	Pièces écrites modifiées.....	35
8.2	Pièces graphiques modifiées	35

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHARMES SUR L'HERBASSE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 17 Juillet 2018. Depuis, ce document a évolué : modification n°1 le 17/07/2018, modification n°2 le 20/10/2020 et mise en compatibilité le 18/05/2021.

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 3^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- faciliter l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa1 et AUa3 : en adaptant les orientations d'aménagement et de programmation, les servitudes de logements et le règlement,
- mettre à jour les emplacements réservés : retirer les ER réalisés, ajouter des ER pour favoriser le bon fonctionnement de l'Herbasse et la Limone,
- ajuster le règlement (UA7, UA11, AUa10, hauteur mur clôtures, ..),
- fermer la zone AUai de Cabaret Neuf,
- ajouter 3 bâtiments pouvant changer de destination.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement et des OAP qui :

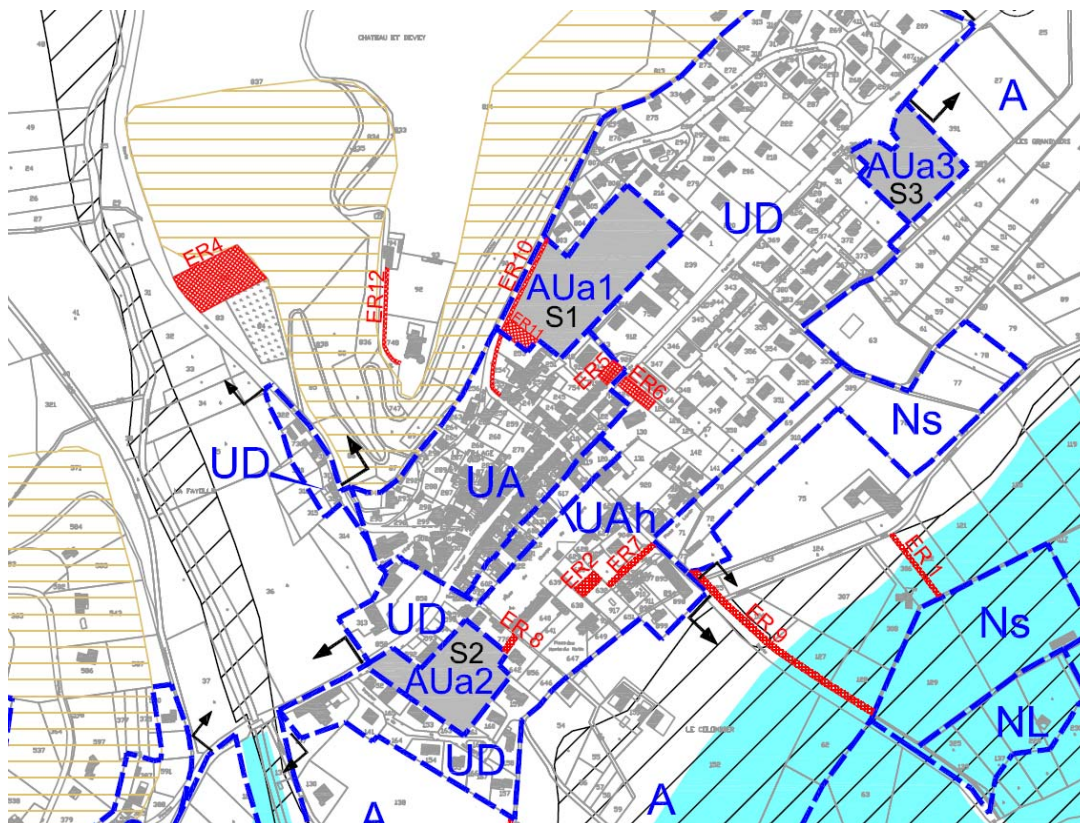
- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2 MODIFICATIONS DES ZONES AUa (OAP, servitudes, réserves, règlement)

Afin de faciliter la mobilisation des zones à urbaniser, des ajustements sont apportés afin de :

- adapter la desserte et les formes bâties de la zone AUa1 (projet en cours d'étude),
- autoriser le R+2 dans la zone AUa3 (projet en cours d'étude),
- mettre en cohérence l'OAP et le règlement de la zone AUa2 pour permettre la réalisation d'un petit collectif.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



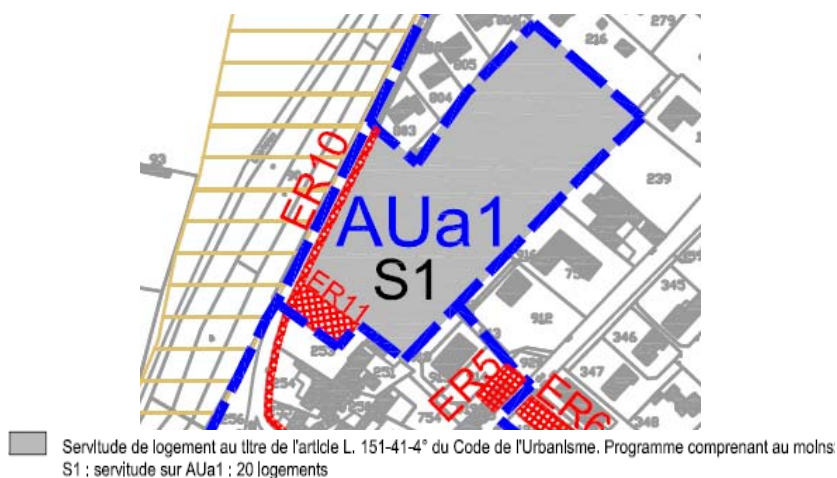
2.1 Zone AUa1

Un projet d'ensemble est prévu sur la zone AUa1 et une partie de la zone UA. L'aménageur envisage la construction d'un petit collectif en UA (15 logements) et de l'habitat individuel en AUa1 (18 logements). Ce projet concerne une emprise d'environ 1,6ha.

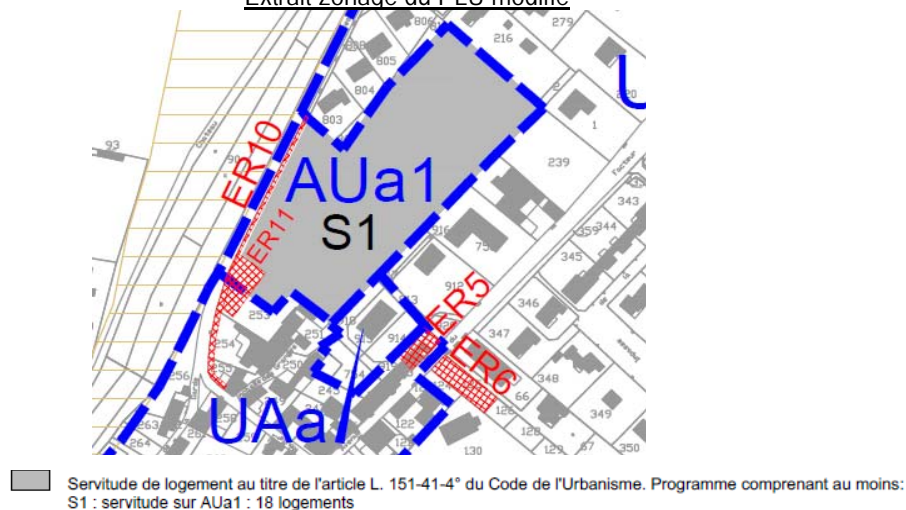
Afin de faciliter la réalisation de cette opération tout en prenant en compte l'enjeu lié à la protection du monument historique, les éléments suivants sont modifiés :

- réduction du nombre de logements à produire fixés par la servitude S1 de 20 logements à au moins 18,
 - modification du tracé de l'ER11 pour permettre la réalisation du stationnement le long de la voirie,
 - adaptation de l'emprise de l'ER10 pour assurer une continuité avec l'emprise de la voie au nord,
 - adaptation de l'OAP : typologie de logement, accès et plantation
- > Modifier la typologie bâtie : étendre l'emprise pour l'habitat individuel sur la totalité de la zone AUa1, retirer la référence au logement collectif sur la totalité de la zone AUa1, déplacer la localisation du petit collectif dans la zone UA, supprimer la référence à l'habitat groupé.
- > Simplifier les accès et la desserte : conserver le maillage nord-sud mais adapter le tracé, adapter la liaison est-ouest qui sera uniquement en piéton.
- > Les plantations ne seront pas réalisées à proximité de la placette de retournement mais sur la partie Ouest de l'opération.

Extrait zonage du PLU en vigueur












Extrait zonage du PLU modifié

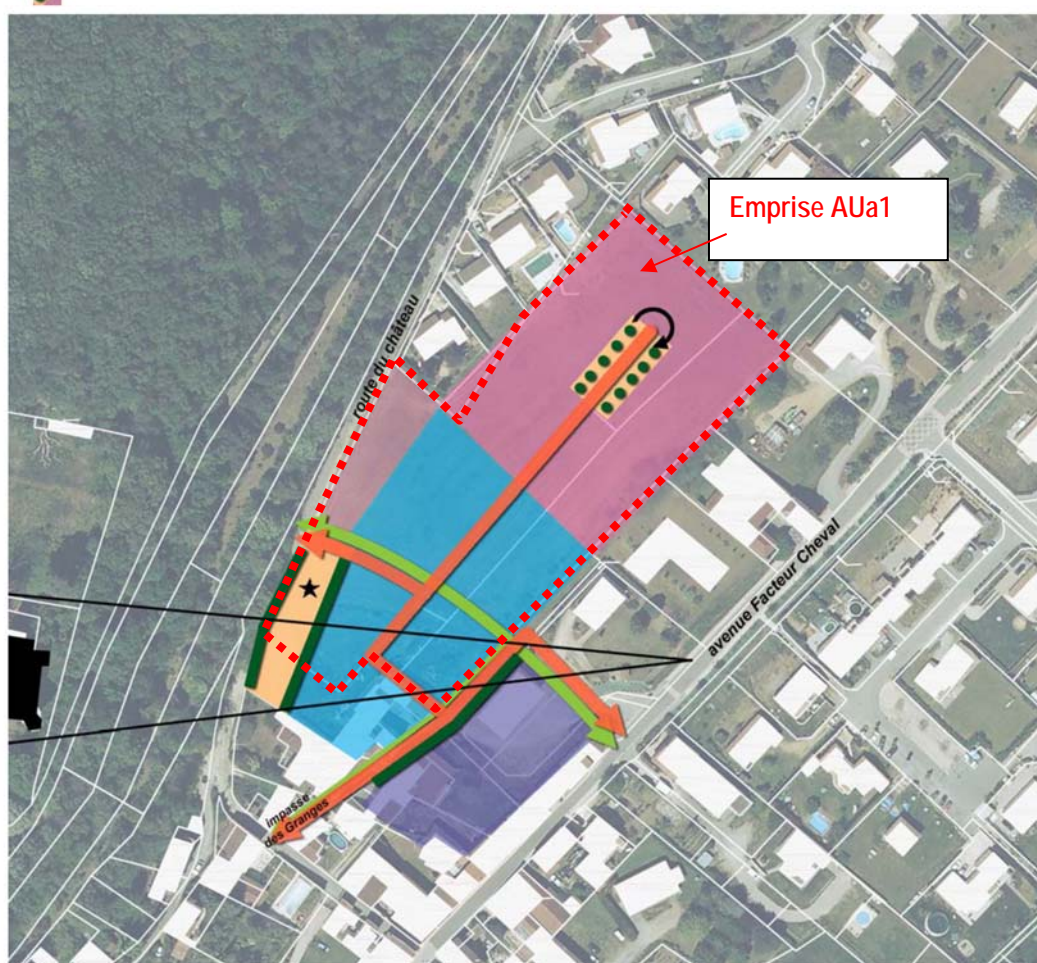


ZONE AUa1 EXTRAIT OAP DU PLU EN VIGUEUR

Extrait OAP du PLU en vigueur

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  logement collectif à favoriser
-  logement groupé (projet en cours)
-  logement individuel
-  voirie à créer (tracé de principe)
-  cheminement doux à créer (tracé de principe)
-  vue sur le château
-  accompagnement paysager des espaces publics
-  espaces publics
-  plantations



ZONE AUa1
EXTRAIT OAP – MODIFIEE

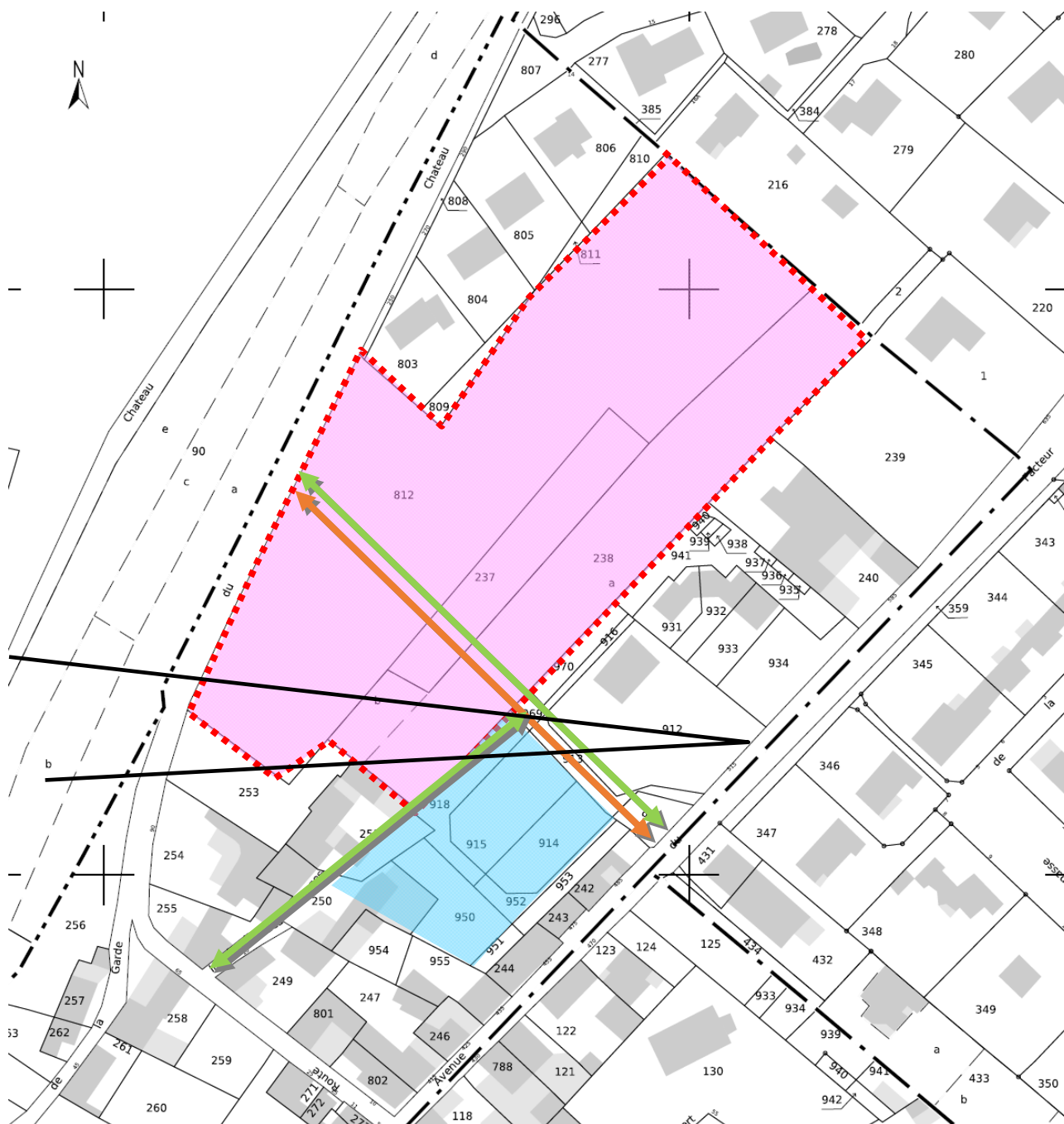







Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  logement collectif
-  logement individuel et/ou groupé et/ou intermédiaire
-  voirie à créer (tracé de principe)
-  cheminement doux à créer (tracé de principe)
-  vue sur le château

2.2 OAP et règlement des zones AUa2 – AUa3

L'OAP n°4 de la zone AUa3 prévoit uniquement de l'habitat individuel. L'OAP et le règlement vont être adaptés pour permettre le R+2 et limiter la hauteur à 10m au lieu de 7m. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Le nombre de logements à produire sera augmenté de 10 à 12 logements minimum (servitude S3). Ces évolutions visent à diversifier l'offre de logement et à densifier la zone AUa3.

Cet ajustement de la hauteur concernera également la zone AUa2. L'OAP de la zone AUa2 permet déjà le R+2, il s'agit donc de mettre en cohérence l'OAP et le règlement.

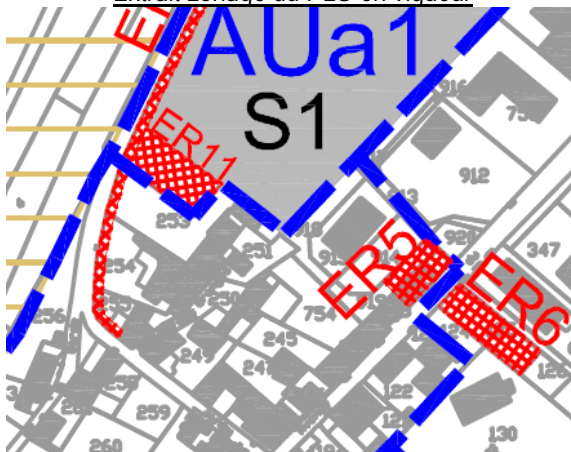
3

AJUSTEMENT REGLEMENT

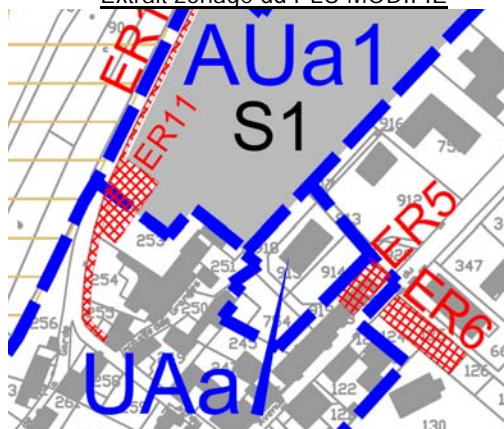
Les modifications portent sur des adaptations mineures concernant :

- la- zone UA : création d'un secteur UAa pour règlementer spécifiquement
 - o Article 6 – implantation / voies,
 - o Article 7 – implantation / limites séparatives,
 - o Article 11 – Aspect extérieur : talus, garages.
- zone AUa
 - o Hauteur
 - o Aspect extérieur : talus, garage
- calcul de la hauteur de murs de clôtures.

Extrait zonage du PLU en vigueur



Extrait zonage du PLU MODIFIE



3.1 Zone UA : Article 6 – implantation / voies

Dans le cadre de la réflexion sur le projet concernant la zone AUa1 et une partie de la zone UA, suite aux échanges entre l'ABF et le porteur de projet, il est convenu de créer un secteur dans la zone UA pour prendre en compte l'enjeu d'insertion paysagère de ce tènement.

L'article UA6 du PLU en vigueur impose la construction en limite des voiries. Néanmoins pour ce secteur afin de favoriser une meilleure intégration paysagère, l'ABF a demandé de décaler le bâtiment plus au sud-est sur la parcelle 950, le bâtiment n'est donc plus en limite de la voie.

Le règlement sera donc modifié en précisant que : dans le secteur UAa, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en recul d'au moins 3 m.

ZONE UA : Article 6 – implantation / voies EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de largeur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ZONE UA : Article 6 – implantation / voies EXTRAIT DU PLU – MODIFIÉ

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de largeur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Dans le secteur UAa : Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et des routes départementales.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

3.2 Zone UA : Article 7 – implantation / limites séparatives

Le projet de petit collectif prévu en limite de la zone AUa1 prévoit de limiter l'emprise du stationnement et prévoit ainsi de réaliser le stationnement en sous-sol. Pour accéder à ce souterrain, une rampe d'accès doit être créée. Cette rampe comprend au départ un talus et ensuite un mur de soutènement afin de libérer un espace suffisant pour le jardin des logements en RDC. Cette rampe se situe dans la bande de recul de 3 m de la limite séparative de la parcelle B953. Le règlement de la zone UA impose d'être soit en limite soit en recul de 3 m.

Le règlement sera donc modifié en précisant que : dans le secteur UAa le recul peut être réduit à 2 m pour les murs de soutènement liés à un accès.

ZONE UA : Article 7 – implantation / limites séparatives EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

ZONE UA : Article 7 – implantation / limites séparatives EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

Dans le secteur UAa : le recul peut être réduit à 2 m pour les murs de soutènement liés à un accès.

3.3 Zone UA : Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement précise que pour les terrains en pente :

- d'adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes : 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%, 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%. Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain. Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété. Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.
- les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le stationnement est prévu en souterrain. Pour ne pas contraindre la réalisation de garages souterrains et de la rampe d'accès, dans le secteur UAa :

- la hauteur des remblais pour une rampe d'accès n'est pas réglementée,
- les garages en dessous du niveau de la voie.

Cette adaptation ne remet pas en cause la bonne intégration dans le site au contraire elle permet de réaliser une rampe d'accès de taille plus limitée libérant ainsi de l'espace pour les jardins des appartements en RDC.

ZONE UA : Article 11 – EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

ZONE UA : Article 11 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

~~✓ le remodelage du terrain est pros crit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.~~

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

~~Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.~~

~~Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.~~

~~Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.~~

Dans le secteur UAa la hauteur des remblais pour une rampe d'accès n'est pas règlementée.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous), à l'exception du secteur UAa où le stationnement peut être réalisé en souterrain.

3.4 Zone AUa : Article 10 – Hauteur

ZONE AUa : Article 10 EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

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

La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit**. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ZONE AUa : Article 10 EXTRAIT DU PLU – MODIFIE

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

Dans le secteur AUa1, la hauteur des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit**. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans les secteurs AUa2 et AUa3, la hauteur des constructions est limitée à **10 mètres à l'égout du toit**.

3.5 Zone AUa : Article 11 – Aspect extérieur

ZONE AUa : Article 11 – EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

ZONE AUa : Article 11 EXTRAIT DU PLU – MODIFIÉ

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

~~✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.~~

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

~~Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.~~

~~Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.~~

~~✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).~~

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

3.6 Règle Hauteur de murs de clôtures

Il s'agit d'adapter la règle permettant de mesurer la hauteur des murs de clôtures car cela est problématique lors de l'instruction lorsque qu'il y a un mur de soutènement.

Le règlement du PLU en vigueur indique : « *Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.* » .

La modification consiste à supprimer cette phrase : ainsi la hauteur du mur se fera depuis le terrain naturel de l'habitation sans comptabiliser la hauteur d'un mur de soutènement.

L'article 11 des zones UA, AUa, N est donc modifié.

4

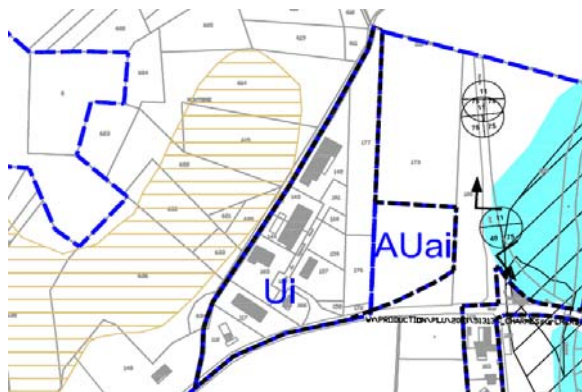
ZONE AUai – CABARET NEUF

Afin de respecter l'engagement de la mairie suite à la mise en compatibilité pour le projet Vuitton, les élus veulent supprimer la zone AUai de Cabaret Neuf.

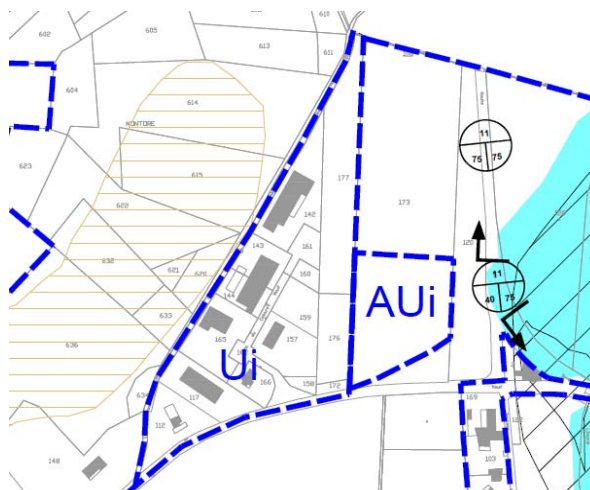
Dans le cadre d'une modification, il n'est pas autorisé de changer des orientations définies par le PADD, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Dans ces cas il s'agit d'une révision.

La modification classera donc cette zone AU constructible (ouverte) en zone AU inconstructible (fermée). L'OAP de ce secteur est donc supprimée.

Extrait zonage du PLU en vigueur



Extrait zonage du PLU modifié



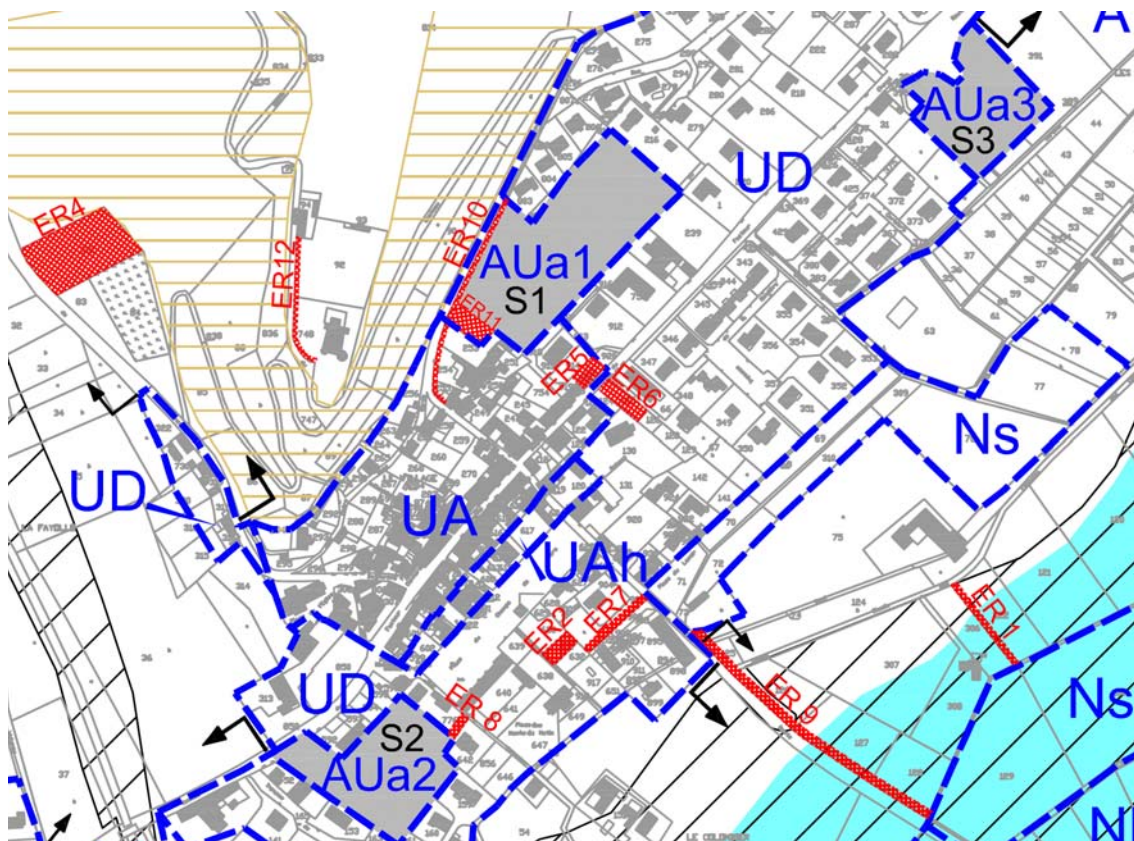
5 EMPLACEMENTS RESERVES

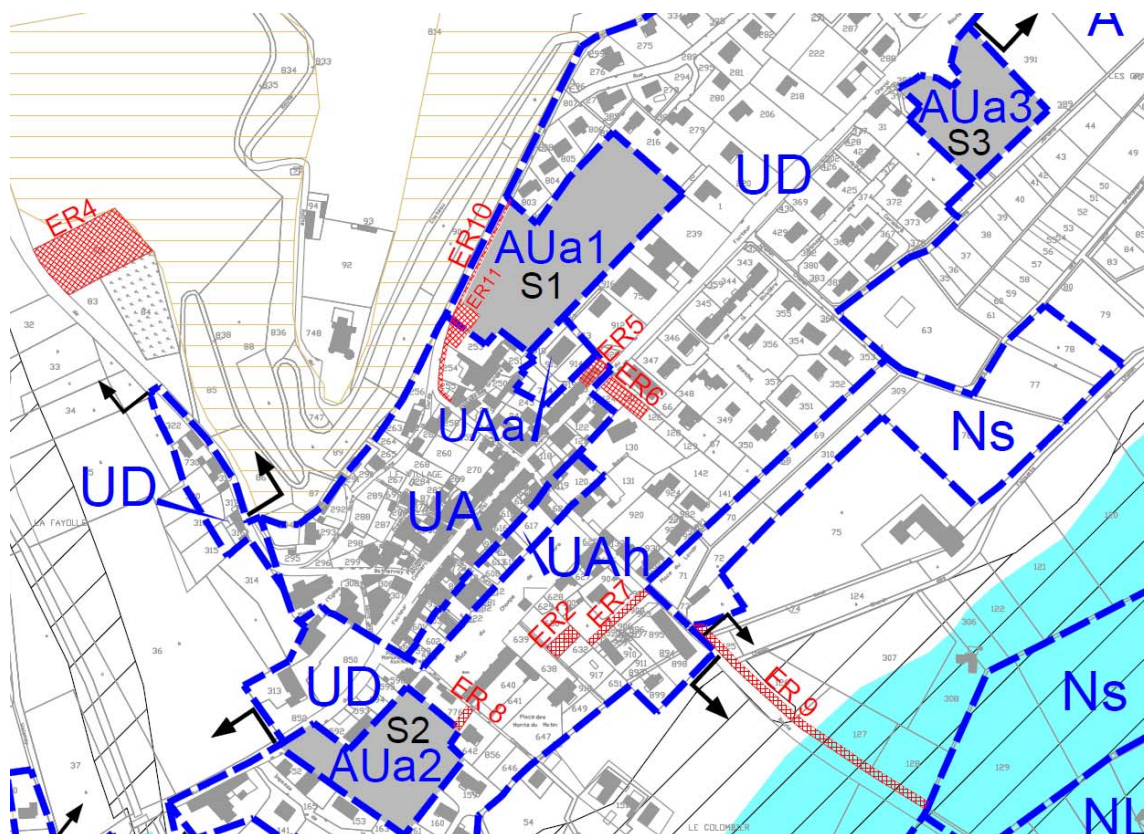
5.1 Actualisation des réserves

Les modifications concernent :

- l'ER 1 (création d'un chemin piéton) est à supprimer car la liaison a été réalisé plus au sud,
- l'ER10 (élargissement voirie) à conserver mais emprise adapter à la largeur de la voirie plus au nord,
- l'ER 11 (création de stationnement) à conserver mais tracé à adapter pour faciliter la réalisation de stationnement le long de la voie,
- l'ER 12 (élargissement de la voirie) est à supprimer car les travaux ont été réalisés.

Extrait du zonage PLU en vigueur



Extrait zonage du PLU modifié

5.2 Ajout de réserves dans l'espace de bon fonctionnement de l'Herbasse et la Limone

Le SIABH, Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Herbasse, dispose de la compétence concernant la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI). Le SIABH réalise des acquisitions foncières dans l'espace de divagation des cours d'eau, pour redonner de l'espace à la rivière, limiter l'exposition des enjeux aux inondations et améliorer les fonctions écologiques des milieux aquatiques.

Le SDAGE mentionne que « les politiques d'aménagement prennent en compte les espaces de bon fonctionnement » et précise le contexte d'utilisation de ces espaces :

- dans le cadre des travaux relevant de la gestion locale de l'eau : « les actions de préservation et de restauration de milieux aquatiques nécessaires pour préserver et restaurer ces espaces de bon fonctionnement sont élaborées en concertation avec les acteurs du territoire, en s'appuyant sur les instances de gouvernance locale (CLE, comités de rivières...) ».
- dans le cadre de l'élaboration des documents d'aménagement du territoire : « les SCoT intègrent les enjeux spécifiques des espaces de bon fonctionnement dans le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme. Ils prévoient les mesures permettant de les protéger sur le long terme dans leur projet d'aménagement et de développement durable des territoires et leur document d'orientation et d'objectifs, en application des articles L. 141-4 et L. 141-5 du code de l'urbanisme. En l'absence de SCoT, les PLU développent une démarche similaire au travers des documents prévus à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme. Les SCoT et PLU établissent des règles d'occupation du sol et intègrent les éventuelles servitudes d'utilité publique qui doivent permettre de préserver les espaces de bon fonctionnement durablement ou de les reconquérir même progressivement. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme tient compte de leurs impacts sur le fonctionnement et l'intégrité de ces espaces ».

Le **SDAGE 2022-2027** propose un ensemble de dispositions fondées sur 4 axes stratégiques : « intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques dans les documents d'aménagement du territoire et les faire reconnaître comme outils efficaces pour une gestion intégrée et cohérente », « privilégier le recours aux stratégies préventives, notamment en mobilisant les solutions fondées sur la nature, généralement peu ou moins coûteuses à terme, telles que la préservation des espaces de bon fonctionnement dans les documents d'urbanisme et leur bonne prise en compte dans le cadre des procédures réglementaires (études d'impacts, études d'incidence et instruction par les services de l'Etat),...

Le SIABH souhaite mettre des emplacements réservés le long de l'Herbasse et de la Limone afin de :

- s'assurer de la maîtrise foncière du lit, des berges et d'une partie du lit majeur des cours d'eau pour garantir la protection et la préservation de ce milieu naturel (zone humide, zone boisée, ...) et de la qualité des eaux pour une gestion à très long terme ;
- faciliter les démarches administratives pour la gestion du cours d'eau et son entretien (entretien de la ripisylve, des atterrissements, protection de berge, ...), intervention plus rapide et pérennisation de la gestion ;

Les emplacements réservés projetés concernent **79** parcelles cadastrales pour une surface totale de **425 601 m²**. Cette superficie représente 64 % de la surface total des parcelles identifiées.

En termes d'occupation du sol, les emplacements réservés identifiés concernent :

55 572 m² de cours d'eau soit **13,1** % de de la surface totale en emplacement réservé,

15 261 m² de ripisylve (forêt alluviale) soit **3,6** % de de la surface totale en emplacement réservé,

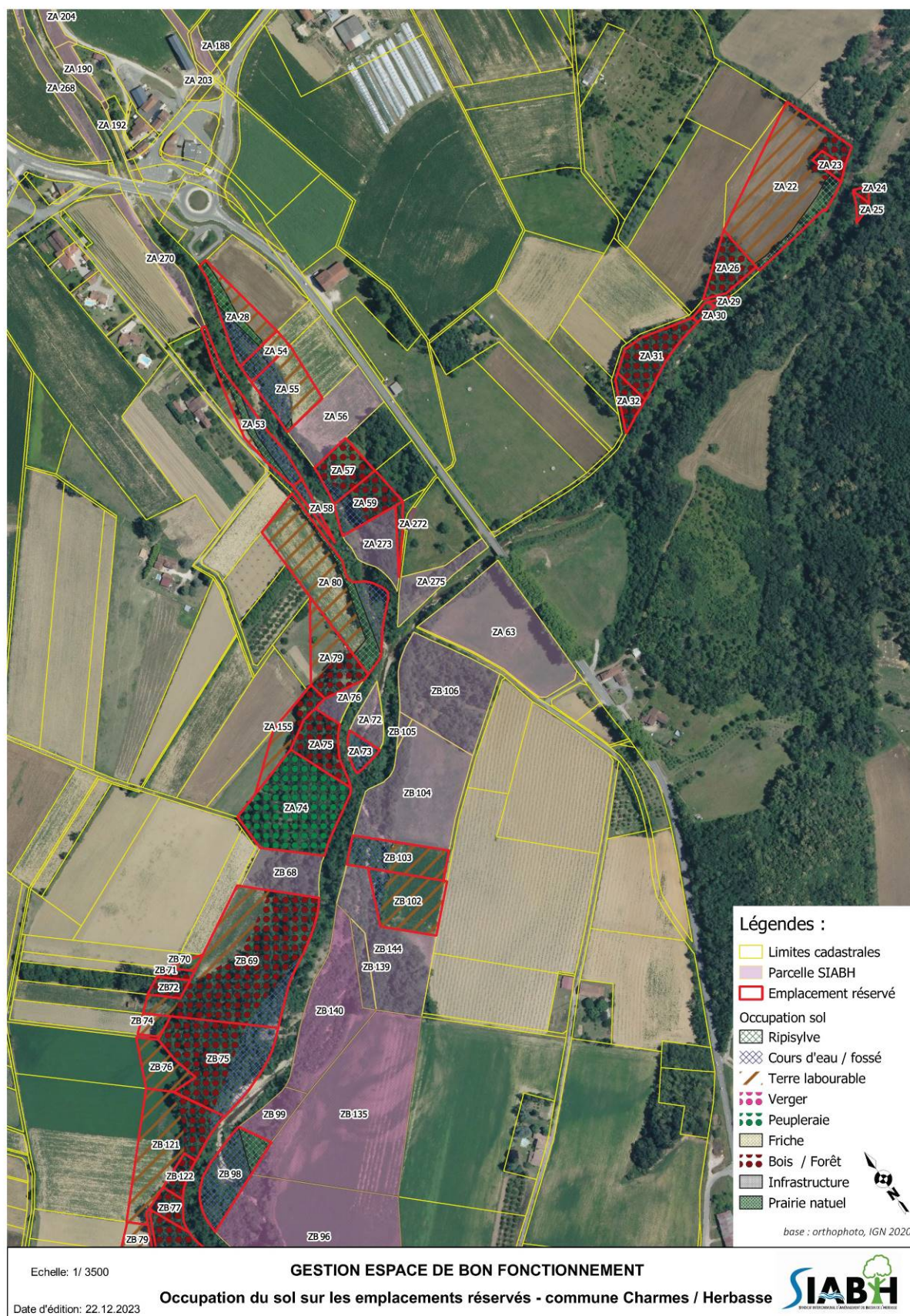
96 529 m² de bois/taillis soit **22,7** % de de la surface totale en emplacement réservé,

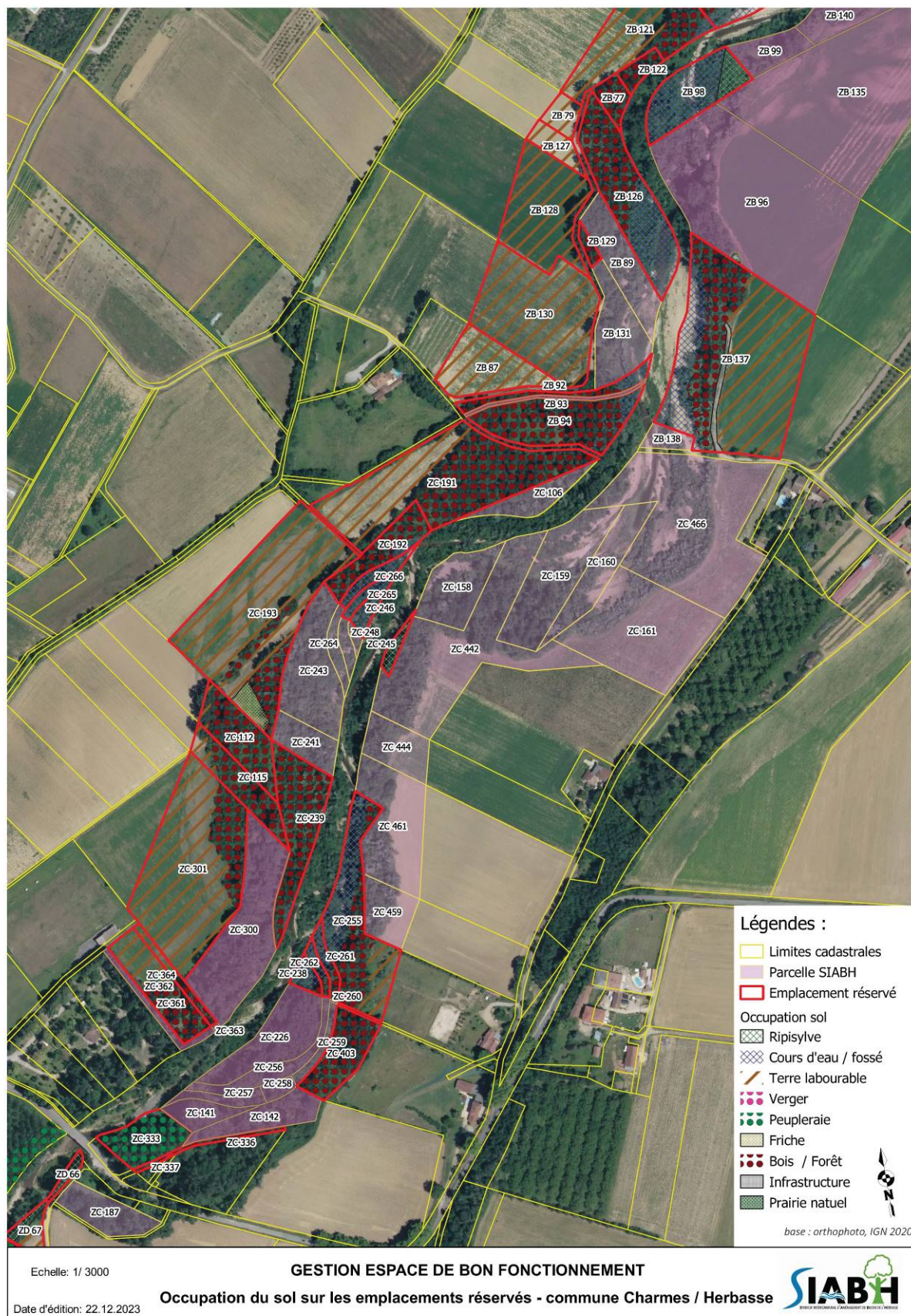
69 729 m² de peupleraie soit **16,4** % de de la surface totale en emplacement réservé,

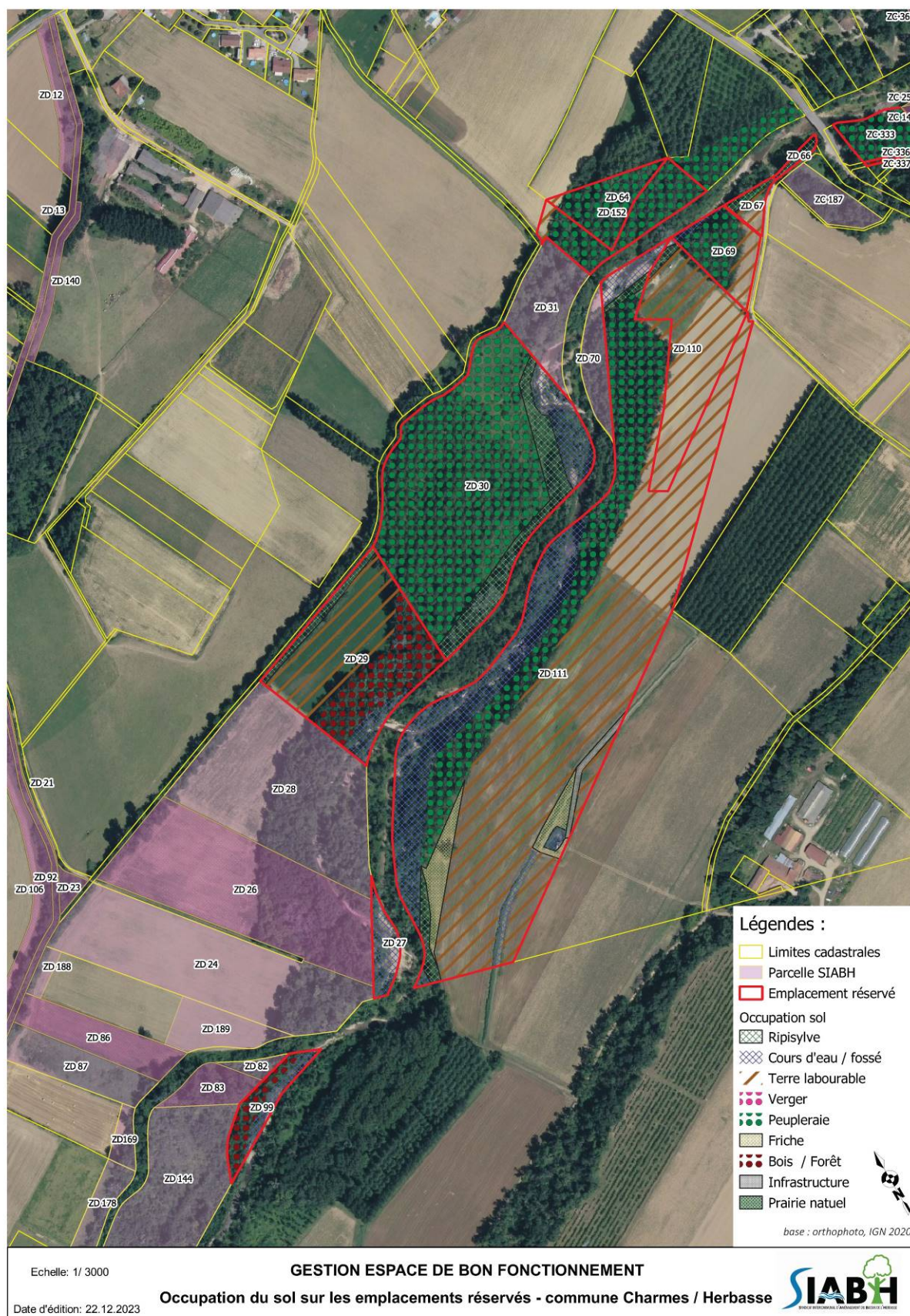
183 522 m² de terre labourable soit **43,1** % de de la surface totale en emplacement réservé,

3 715 m² de friche soit **0,9** % de de la surface totale en emplacement réservé,

1 273 m² de de chemin soit **0,3** % de de la surface totale en emplacement réservé.



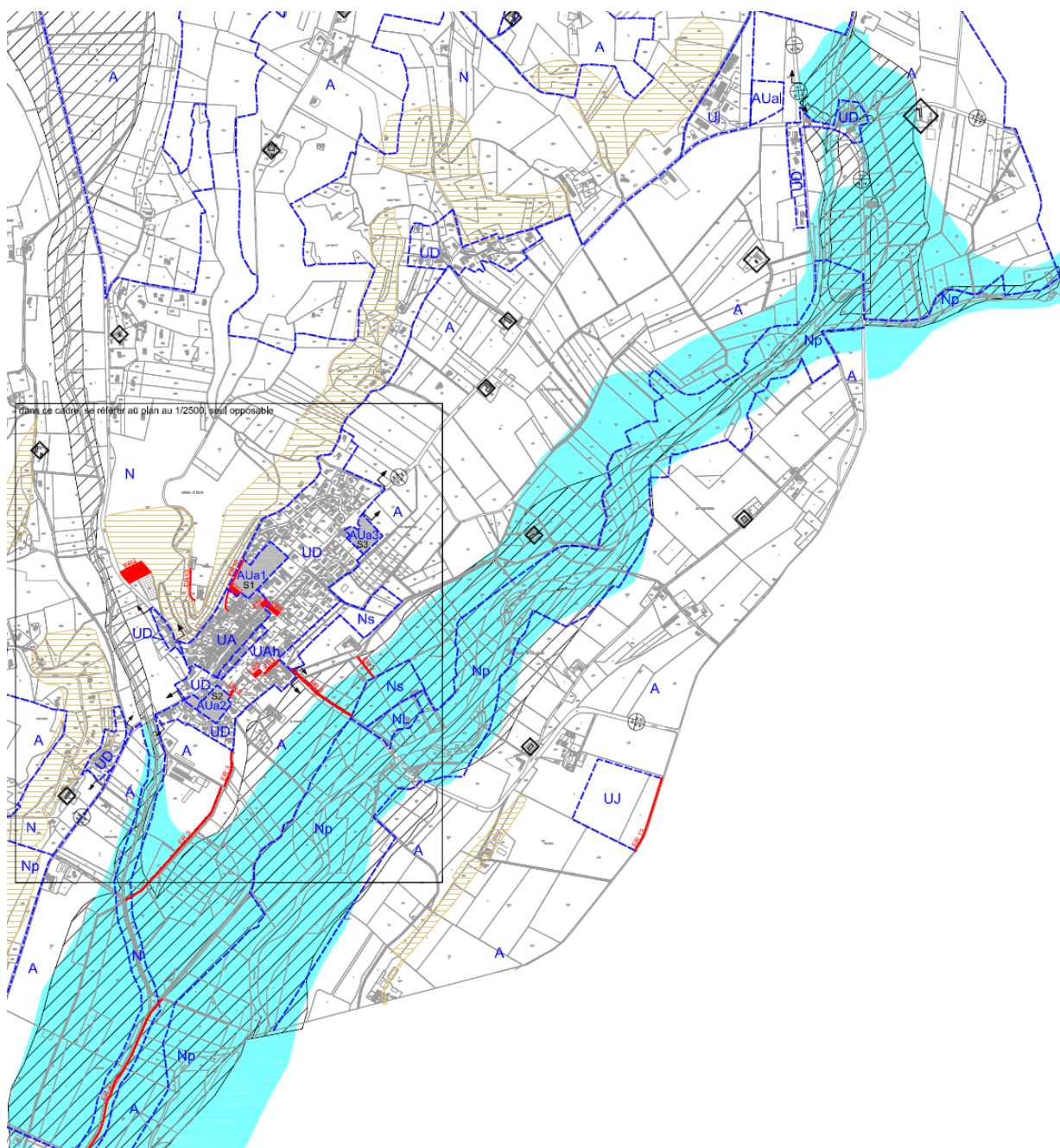


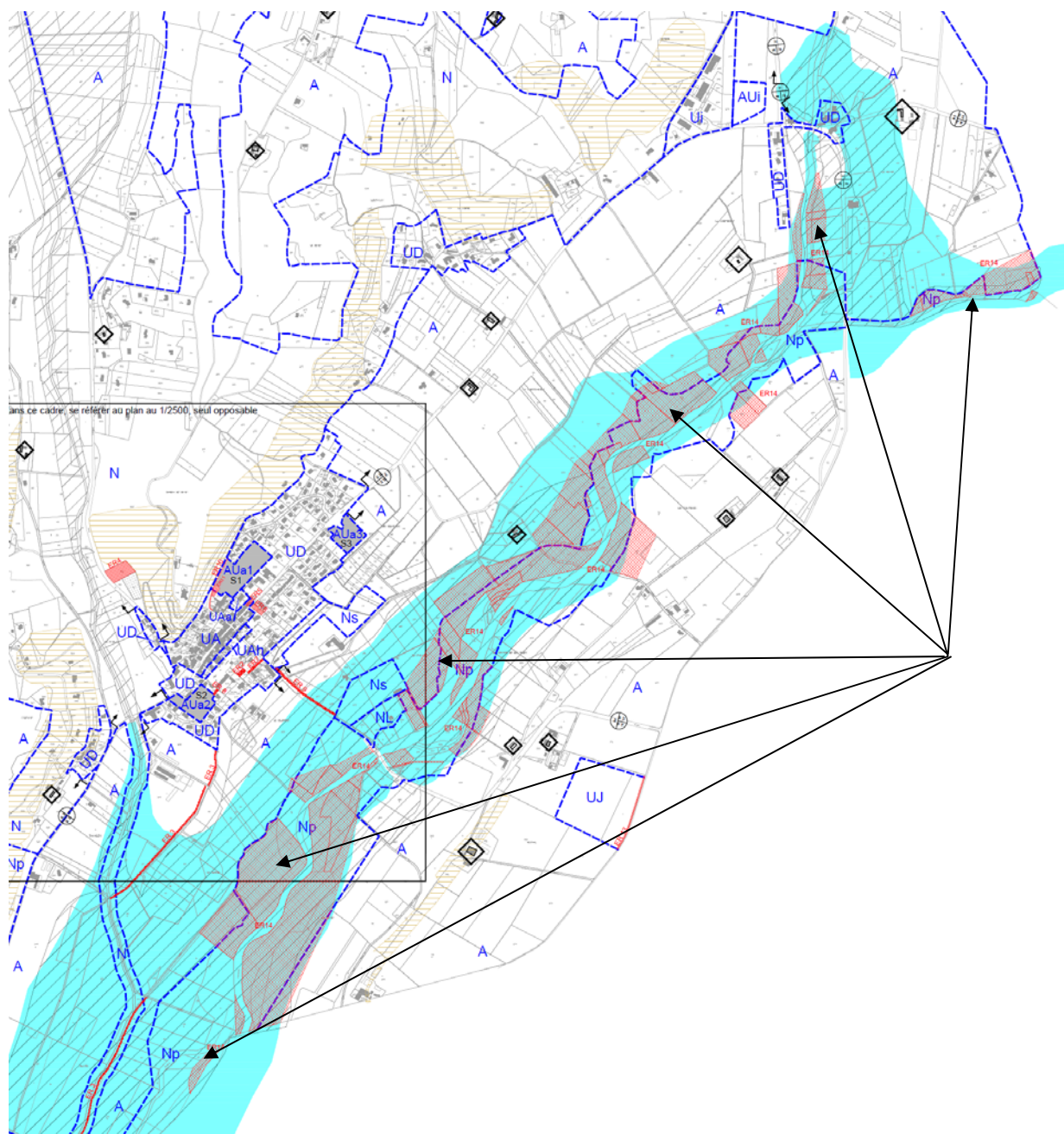


Gestion du foncier par le SIABH :

- mise à disposition (gratuite par prêt à usage ou payante par bail agricole à vocation environnementale) de la zone exploitable au propriétaire exploitant ou exploitant en place (continuité agricole),
- conservation de la ripisylve + bande enherbée le long des cours d'eau,
- plantation d'une ripisylve adaptée pour le maintien de la berge et rétention des embâcles.

Extrait du zonage PLU en vigueur



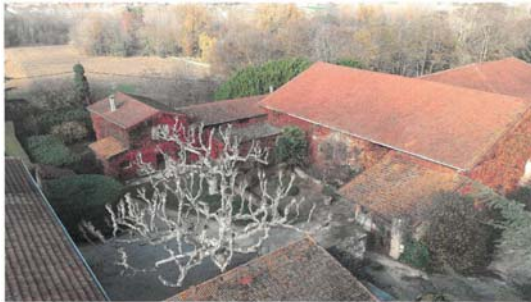


Extrait zonage du PLU modifié


6 AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination sur 3 autres bâtiments.

CHANGEMENTS DE DESTINATION



N°	Lieu-dit	Réf Cad	Photos	Extrait cadastral	Commentaire surface
T	Mistral sud	ZC 401	 		<p>Aucun siège d'exploitation à proximité</p> <p>Bati situé au cœur d'un groupement de bâti</p>

N°	Lieu-dit	Réf Cad	Photos	Extrait cadastral	Commentaire surface
U	Mistral nord	ZC 435			<p>Aucun siège d'exploitation à proximité</p> <p>Bati situé au cœur d'un groupement de bâti</p>

N°	Lieu-dit	Réf Cad	Photos	Extrait cadastral	Commentaire surface
V	Les Egoutières	ZB 147	 		<p>Aucun siège d'exploitation à proximité</p> <p>Bati situé dans un bâti composé d'une habitation</p>

7

Incidences de la modification sur l'environnement

7.1 Sur la consommation foncière

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	Le périmètre de la zone AUo1 n'est pas modifié Les possibilités de construction dans la zone sont réduites de 20 à 18 logements, cette réduction est compensée par une augmentation de la densité de la zone AUa3 : de 10 à 12 logements. Les formes bâties de l'OAP évoluent sur la zone AUa1 et UA : la zone AUa1 sera composé d'habitat individuel et la zone UA est concerné par un petit collectif. Le bilan en matière de consommation d'espace sera donc neutre par rapport à la situation actuelle.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	Il s'agit de tenir compte de la composition du sol et de permettre la réalisation de petits collectifs à la place d'habitat individuel. Cela a une incidence positive sur la consommation d'espace.
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur la consommation d'espace.
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Incidence positive sur la consommation d'espace..
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur la consommation d'espace.
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Sans incidence sur la consommation d'espace.
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence sur la consommation d'espace.

Le projet de modification, qui n'ouvre aucun secteur à l'urbanisation, ne génère pas d'incidence sur la consommation foncière.

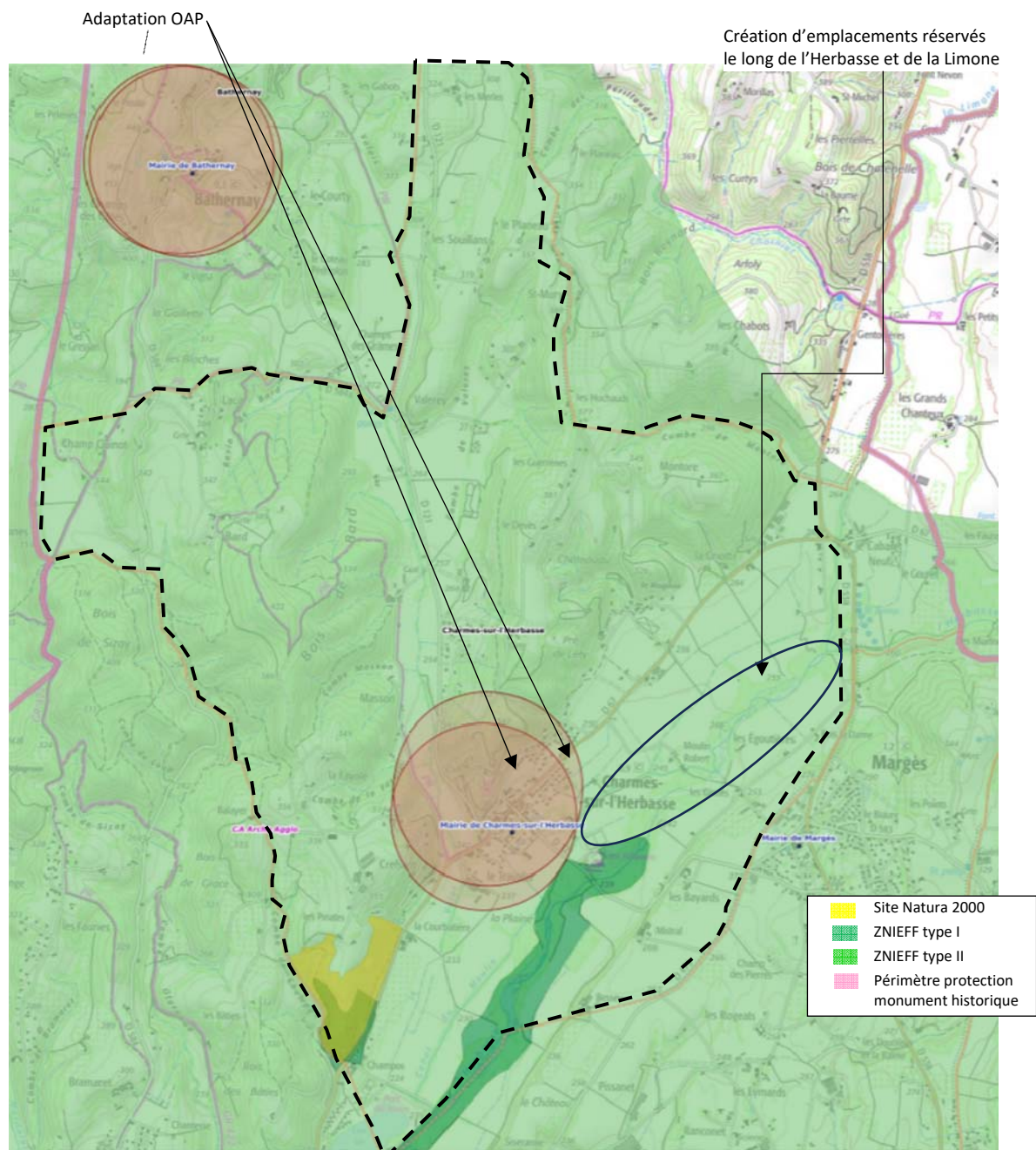
7.2 Sur l'agriculture

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	L'OAP ne concerne pas de terrain agricole cultivé et l'adaptation prévue n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence pour l'agriculture.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	L'OAP ne concerne pas de terrain agricole cultivé et l'adaptation prévue n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence pour l'agriculture.
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur l'agriculture
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Incidence positive sur l'agriculture car il s'agit de maintenir la vocation agricole de ce secteur en fermant cette zone d'urbanisation future.
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur l'agriculture
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Incidence positive sur l'agriculture car l'entretien des berges et du lit est assuré par le SIABH et non plus les exploitants
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence sur l'agriculture

Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur l'agriculture.

7.3 Sur les milieux naturels

Cartographie des espaces à enjeux naturels et patrimoniaux (source DREAL AURA)
et localisation des secteurs concernés par le projet de modification du PLU :



Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	Le périmètre de la zone AUa1 n'est pas modifié Les possibilités de construction dans la zone sont réduites de 20 à 18 logements, cette réduction est compensée par une augmentation de la densité de la zone AUa3 : de 10 à 12 logements.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	Il s'agit de tenir compte de la composition du sol et de permettre la réalisation de petits collectifs sur la partie haute du terrain à la place d'habitat individuel sur l'ensemble du terrain.

Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	Ces adaptations seront sans incidence sur les milieux naturels
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur les milieux naturels s'agissant de la suppression de 2 réserves et l'ajustement du tracé d'un ER sans changement de surface.
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Le SIABH souhaite mettre des emplacements réservés le long de l'Herbasse et de la Limone afin de s'assurer de la maîtrise foncière du lit, des berges et d'une partie du lit majeur des cours d'eau pour garantir la protection et la préservation de ce milieu naturel (zone humide, zone boisée, ...) et de la qualité des eaux pour une gestion à très long terme. Incidence positive sur les milieux naturels
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Ce repérage est sans incidence sur les milieux naturels

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.

7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	Position en dehors de toute zone humide : n'est de nature à générer des incidences notables sur les eaux superficielles et souterraines.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	Position en dehors de toute zone humide : n'est de nature à générer des incidences notables sur les eaux superficielles et souterraines.
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Vise à assurer de la maîtrise foncière du lit, des berges et d'une partie du lit majeur des cours d'eau pour garantir la protection et la préservation de ce milieu naturel (zone humide, zone boisée, ...) et de la qualité des eaux pour une gestion à très long terme. Incidence positive
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.

7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	L'adaptation de l'OAP vise à assurer une meilleure intégration du bâti en contrebas du château : plutôt positif au plan urbain.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	Il s'agit de tenir compte de la composition du sol et de permettre la réalisation de petits collectifs sur la partie haute du terrain à la place d'habitat individuel sur l'ensemble du terrain : positif pour la prise en compte du risque lié à la composition des sols
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	L'adaptation du règlement vise à assurer une meilleure intégration du bâti en contrebas du château .
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Sans incidence
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Vise à assurer de la maîtrise foncière du lit, des berges et d'une partie du lit majeur des cours d'eau pour garantir la protection et la préservation de ce milieu naturel (zone humide, zone boisée, ...) et de la qualité des eaux pour une gestion à très long terme. Incidence positive
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	L'adaptation de l'OAP vise à assurer une meilleure intégration du bâti en contrebas du château : plutôt positif au plan urbain.
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	.
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	L'adaptation du règlement vise à assurer une meilleure intégration du bâti en contrebas du château.
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Sans incidence sur le patrimoine paysager et bâti
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur le patrimoine paysager et bâti

Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Sans incidence sur le patrimoine paysager et bâti
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence sur le patrimoine paysager et bâti

Le projet de modification aura donc une incidence neutre sur le patrimoine paysager et bâti.

7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Modifications	Incidences potentielles
Adaptation de l'OAP de la zone AUa1 (forme bâtie, desserte)	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Adaptation de l'OAP de la zone AUa3	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Adaptation du règlement concernant un nouveau secteur UAa : implantation par rapport aux voies, implantation par rapport aux limites et l'aspect extérieur aspect extérieur des constructions et clôtures	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Fermeture de la zone AUai de Cabaret neuf	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Actualisation des réserves au villages	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Ajout de réserve le long de l'Herbasse et de la Limone	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie
Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination	Sans incidence sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie, voire plutôt une incidence positive.

8 LES PIECES MODIFIEES

8.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement :

- Article UA6 : page 13
- Article UA7 : page 13
- Article UA11 : remblai, garages, nota sur la hauteur des murs de clôture : pages 14-15
- Article AUa10 : page 49
- Article AUa11 : page 51
- Suppression du règlement de la zone AUai et ajout du règlement pour la zone AUi : pages 54 à 60,
- Article N11 : page 74.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

8.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom sur village) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- Actualisation des emplacements réservés au village.
- Ajout d'emplacements réservés le long de l'Herbasse et de la Limone.
- Ajout d'un secteur UAa.
- Changement à Cabaret neuf : AUai devient AUi.
- Ajout de 3 bâtiments pouvant changer de destination.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

2. Pièces écrites modifiées :

- Extraits O.A.P.
- Extraits Règlement

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

**- Extraits Règlement :
Zones : UA, AUa, AUai, AUi, N**

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112

ZONE UA

Zone urbaine qui correspond au village. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services et commerces.

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

Elle comprend un secteur UAh, correspondant à l'habitat en contrebas de la route du Facteur Cheval.

Elle comprend un secteur UAa, correspondant au secteur en contrebas du château.

La zone UA est concernée par des secteurs présentant des risques technologiques, se reporter au titre II du présent règlement.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX***EAU POTABLE***

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif (lorsqu'il existe).

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique :

- le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, une façade au moins de ces constructions doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de largeur peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement.
- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants situés en retrait de l'alignement sont autorisés.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Dans le secteur UAa : Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et des routes départementales.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant.

Dans le secteur UAa : le recul peut être réduit à 2 m pour les murs de soutènement liés à un accès.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans le secteur UAh, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

~~✓ le remodelage du terrain est pros crit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.~~

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

~~Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.~~

~~Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.~~

~~Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.~~

~~Dans le secteur UAa la hauteur des remblais pour une rampe d'accès n'est pas réglementée.~~

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous), ~~à l'exception du secteur UAa où le stationnement peut être réalisé en souterrain.~~

Orientation - Volume :

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

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m².
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal **et pour les volumes de moins de 40 m²**. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie minoritaire des volumes.
- ✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

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

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté de brises-vues à claire voie, d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,6 m.
 - soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,6 m.

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

- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m. :
Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement privées existantes, closes (garages) ou non closes devront être conservées.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE AUa

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

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

Une partie de la zone AUa est concernée par des secteurs présentant des risques technologiques, se reporter au titre II du présent règlement.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1) Les constructions ou installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.

2) Sous réserve :

- de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone ;
- d'être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU) ;
- de respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L.151-41 sur certains secteurs (se reporter au document graphique du PLU).

sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment à usage d'habitat et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux et de sport,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans les zones AUa2 et AUa3 : Les opérations d'aménagement sur cette zone ne pourront être envisagées qu'après réalisation de quelques sondages pédologiques sur la partie basse de ce secteur afin de vérifier l'absence de zone humide, et le cas échéant d'établir un parti d'aménagement qui prenne en compte la sensibilité écologique du milieu afin de mettre en place les mesures qui s'imposeront éventuellement.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

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

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

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies à double sens structurantes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une chaussée d'une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1 m 50 et devront être matérialisés. En cas de création d'une voie partagée (20 Km/h), des cheminements doux différenciés ne seront pas nécessaires.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera adapté à la nature du sol et aux surfaces imperméabilisées de l'opération.

Les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications portées au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et des routes départementales.

Toutefois :

- des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.
- les piscines devront respecter un retrait minimum de 1 m vis-à-vis de l'alignement quel que soit le type de voie.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

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

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder.

La longueur d'une construction annexe implantée en limite séparative ne peut excéder cinq mètres, sauf si la construction est accolée à un bâtiment existant, dans ce cas sa longueur ne peut excéder celle du bâtiment auquel elle est accolée.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur AUa1, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans les secteurs AUa2 et AUa3, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation, de qualité ou de prise en compte du développement durable.

Les nouvelles constructions afficheront sans ambiguïté leur parti architectural : soit elles s'inspireront des maisons traditionnelles locales et devront en reprendre les principales caractéristiques, soit les projets seront contemporains et pourront s'affranchir de l'aspect et des matériaux traditionnels. Dans le cas d'un lotissement, ce choix doit être affirmé dans le règlement afin d'éviter un panachage de constructions traditionnelles et contemporaines : l'unité d'aspect doit être recherchée.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante ou à créer (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

~~✓ le remodelage du terrain est proscrié : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.~~

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

~~Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.~~

~~Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.~~

~~✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au dessus (en aucun cas en dessous).~~

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

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

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles seront composées de volumes de base rectangulaires, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée pour les façades sur rue.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie.

✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.

✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Eléments techniques :

- Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.

- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.

- Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal ; Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des volumes annexes de moins de 6 m².

✓ **La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ;**

✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal **et pour les volumes de moins de 40 m².** Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade Les toits plats et les toitures végétalisées sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement bâti et uniquement pour une partie des volumes bâtis ;

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

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

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques type préfabriquées sont interdites.

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

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche. Elles pourront être de couleur pastel.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m, associé à de la végétation ;
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise de 1 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une palissade en bois de couleur naturelle. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
 - Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,6 m.
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m:

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

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
 - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement,

Des aires de stationnement collectives devront également être prévues dans les opérations d'ensemble.

- Constructions à usage de commerce, de bureau ou service, artisanal, d'équipement collectif : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

- Plantations dans les parties communes des opérations d'aménagement ou de construction :
 - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

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

Rappel du code civil : Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

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

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmillle (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
séringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE AUa 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

~~ZONE AUai~~

~~Elle correspond à une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.~~

~~Cette opération doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement ».~~

~~ARTICLE AUai 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

~~Dans l'ensemble de la zone AUai, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

- ~~— Les constructions à usage agricole,~~
- ~~— Les constructions à usage d'habitation,~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.~~

~~ARTICLE AUai 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES~~

~~1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone AUai, ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci après :~~

- ~~— Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux.~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.~~

~~2. Dans le respect des conditions définies ci après, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement définies et sont également autorisées dans la zone AUai :~~

- ~~— Les constructions à usage :
 - ~~• de commerce dans la limite de 250 m² et à condition d'être liés à une activité artisanale ou industrielle,~~
 - ~~• de bureaux ou de services,~~
 - ~~• d'artisanat,~~
 - ~~• d'industrie,~~
 - ~~• d'entrepôt,~~
 - ~~• de stationnement~~
 - ~~• d'équipement collectif~~~~
- ~~— Les installations classées,~~

ARTICLE AUai 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

~~L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.~~

~~Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.~~

~~Aucun accès n'est possible depuis la RD538.~~

~~Une aire de retournement pour véhicules lourds devra être prévue dans l'espace commun de la zone~~

~~Un accès à la parcelle agricole située au nord devra être aménagé. Il sera dimensionné de manière à pouvoir desservir une éventuelle extension ultérieure de la zone~~

Voirie :

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

ARTICLE AUai 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

~~Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.~~

Eaux usées

~~Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.~~

~~Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.~~

Eaux pluviales

~~Les eaux pluviales générées par le projet doivent être traitées et gérées sur le terrain support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet doit être prévu sur le terrain et adapté au milieu récepteur.~~

ELECTRICITE

~~Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.~~

TELEPHONE – CABLE – FIBRE OPTIQUE :

~~Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.~~

ARTICLE AUai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)~~

ARTICLE AUai 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.~~

~~Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.~~

ARTICLE AUai 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions doivent être édifiées soit en limite soit avec un recul de 3 m minimum par rapport à la limite séparative.~~

ARTICLE AUai 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Non règlementé.~~

ARTICLE AUai 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non règlementé.~~

ARTICLE AUai 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

~~La hauteur des constructions est limitée à 8m à l'égout et R+1+combles. Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.~~

~~Les différents stockages ne pourront pas dépasser 2m de haut~~

~~L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis. Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UI 11.~~

ARTICLE AUai 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

~~Le souci d'intégration sera pris en compte au niveau des :~~

~~—Constructions :~~

~~Les constructions devront présenter une simplicité de volume, s'étendant en longueur dans le sens nord-sud.~~

~~L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.~~

~~L'emploi en toiture ou en parement de tôle métallique est autorisé.~~

~~Les toitures pourront être à 2 pans ou plates~~

Les bâtiments devront respecter la palette de couleurs suivantes :



Enseignes : A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures ou sur les bâtiments est interdit. Aucune enseigne ne pourra être mise en place au dessus de l'acrotère de la toiture terrasse ou de l'égout de toiture du bâtiment. Elles devront être intégrées à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Elles ne pourront en aucun cas être clignotantes et leur éclairage sera indirect. Elles ne devront pas réduire l'efficacité de la signalisation, éblouir les usagers ou distraire leur attention

~~Aménagements extérieurs :~~

~~Les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.~~

~~Clôtures :~~

~~Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelles seront constituées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.~~

~~Les clôtures sur voies seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et par un mur en béton peint d'une hauteur de 1,80 m au niveau de l'accès aux parcelles.~~

ARTICLE AUai 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.~~

~~Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.~~

~~Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.~~

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

ARTICLE AUai 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

~~Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.~~

~~Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées).~~

~~Les séparations entre parcelles seront matérialisées obligatoirement par des végétaux même en cas de clôture grillagée en limite séparative.~~

~~Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.~~

~~Les espaces libres situés dans la bande de recul de 40 m par rapport à l'axe de la RD seront traités en espace vert (pas de stationnement, ni de stockage).~~

~~Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Ces dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.~~

~~Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.~~

~~Les différents stockages ne pourront pas dépasser 2m de haut.~~

~~Une frange végétale plurispécifique en périphérie de la Zone d'Activité devra être prévue du côté extérieur en complément d'un grillage de 2m de haut.~~

ARTICLE AUai 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)~~

ARTICLE AUai 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUai 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

~~Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.~~

ZONE AUi

Elle correspond à une zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée en périphérie, réservée pour une urbanisation future à vocation d'activité

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

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou construction non mentionnée à l'article AUi2 est interdite.

ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE AUi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AUi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUi 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUi 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUi 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE AUi 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUai 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUi 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE N

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

La zone N comprend :

- un secteur Np strictement protégé,
- un secteur NL correspondant au camping proche du village
- un secteur Ns correspondant aux équipements sportifs..
- des bâtiments désignés au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone N est concernée par des secteurs présentant des risques naturels et technologiques, se reporter au titre II du présent règlement et au règlement du PPR en annexe du PLU.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus à celles de la zone.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Np, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface totale au total (existant + extension) ; sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale
- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m² et à condition d'une implantation dans les 20 m de l'habitation.

Pour les bâtiments repérés pour changement de destination (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) est autorisé :

- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans le volume existant de surface de plancher (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) ;

Dans le secteur NL, sont admis l'aménagement de terrain de camping

Dans le secteur Ns, sont admis les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

En outre, dans les secteurs concernés par des risques naturels, les prescriptions du PPR s'appliquent en plus à celles de la zone.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

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

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

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 15m au moins de l'axe des voies départementales et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être d'au moins 4 m.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1 - Les restaurations

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement (tuiles creuses vieilles, pierres de taille, bois,...) en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

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

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

- Extraits O.A.P.

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112

2.2 Orientations d'aménagement

Rappel des conditions d'ouvertures à l'urbanisation de la zone AUa1 : elle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 18 logements sous forme essentiellement de logements collectifs et/ou intermédiaires.

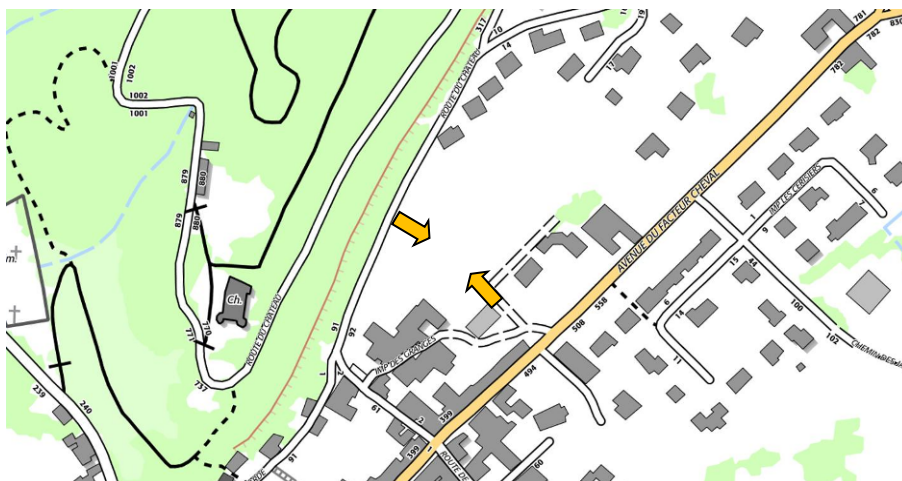
2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

✓ Accès

Le secteur pourra être desservi par l'avenue du facteur Cheval au sud et par la route du château au nord. Un troisième accès (secondaire) pourra se faire par l'étroite impasse des granges à l'ouest.

La liaison nord-sud pourrait être en « zig-zag » de manière à :

- ne pas constituer un raccourci pour les véhicules,
- optimiser la desserte des différents logements,
- s'adapter à la pente du terrain.



✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux seront créés à l'intérieur du quartier :

- Un cheminement principal reliera, au sud, la route du facteur Cheval et, au nord, la route du château et un espace commun comportant des poches de stationnement (Emplacement Réserve).
- Un cheminement vers le centre-ville, via l'actuelle impasse des granges, par une voirie partagée traitée en « zone de rencontre ».

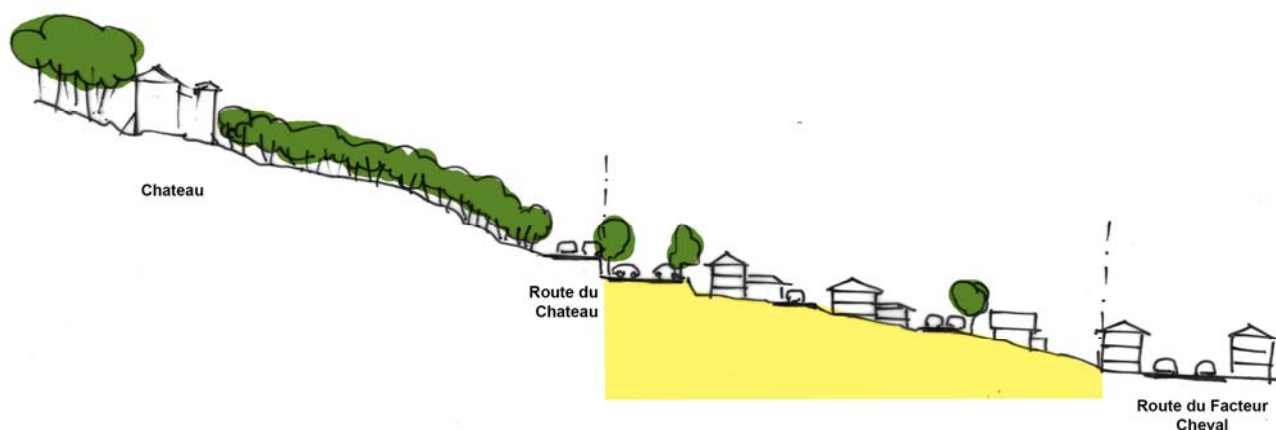
2.2.2 Orientation : paysage - environnement

Le site est constitué par une terre agricole. Il est caractérisé par une covisibilité avec le château lorsque l'on traverse le village.

L'implantation et l'épannelage des constructions devra permettre de maintenir cette vue sur le château.

L'accompagnement paysager des voies et des espaces publics permettra de conserver cette vision du château qui émerge d'une « masse végétale ».

La qualité architecturale des constructions contribuera à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage existant.



2.2.3 Orientation : constructions

- Typologie de logement :

Des bâtiments collectifs pourront être implantés dans la continuité du village.

A l'image du bâti ancien voisin, une diversité de hauteurs pourra être proposée pour constituer un ensemble harmonieux et s'intégrer à la pente. La hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+2.

~~De l'habitat groupé pourra être implanté au dessus la rangée de maisons de ville qui bordent la rue du facteur Cheval. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R+1.~~

De l'habitat individuel sera implanté en articulation avec les lotissements existants. Sa hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas le R + combles.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faitage :

A l'image des bâtiments anciens existants alentours, les bâtiments collectifs et groupés pourront choisir des sens de faitage diversifiés.

A l'image des maisons voisines, les logements individuels/groupés/intermédiaires auront des faitages sensiblement parallèles aux courbes de niveau.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

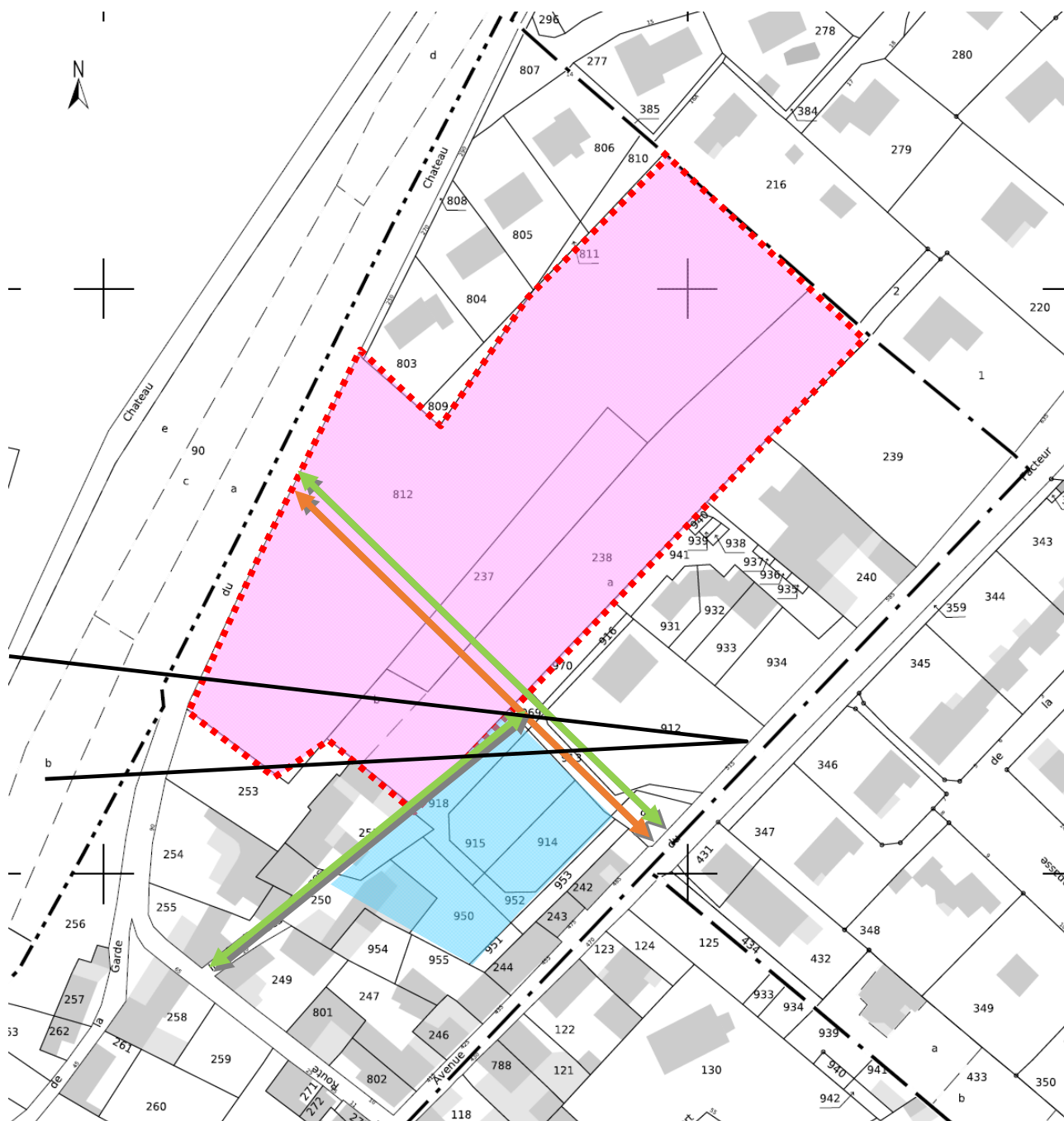


Schéma illustrant les principes d'aménagement :

- logement collectif
- logement individuel / groupé / intermédiaire
- voirie à créer (tracé de principe)
- cheminement doux à créer (tracé de principe)
- vue sur le château


4. OAP N°4 : ZONE AUA3 - LA FRANGE NORD DU VILLAGE

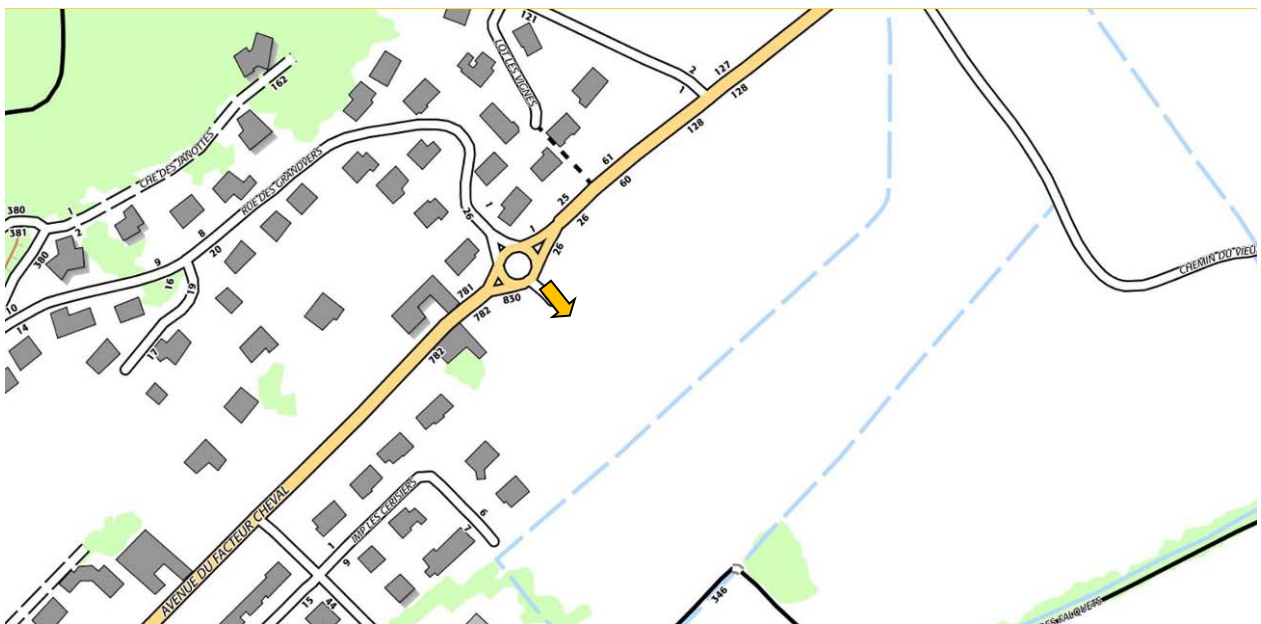
4.1 Description générale

La zone AUA3 représente environ 6000m². Elle se situe en limite Nord du village.

La zone AUA3 est desservie par le giratoire situé sur la RD 67.



 Périmètre OAP - Périmètre zone AUA3



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit ou à proximité immédiate de la zone.



Enjeux :

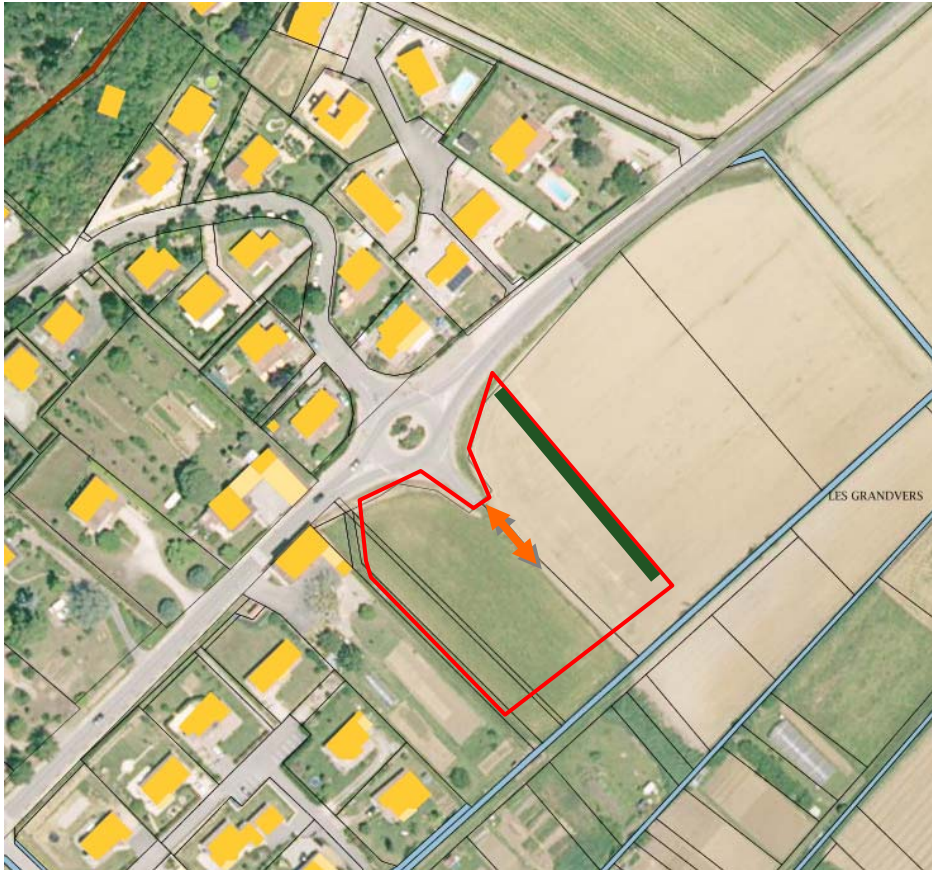
- Etendre l'urbanisation du village tout en constituant une frange urbaine qualitative d'un point de vue paysager
- **Proposer une diversité d'habitat : individuel, groupé, collectif** en adéquation avec la localisation périphérique du site.

Vocation :

- Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

-  voirie à créer (tracé de principe)
 accompagnement paysager



4.2 Orientations d'aménagement

Condition d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 12 logements.

4.2.1 Orientation : voiries et déplacements

L'accès au secteur se fera depuis la branche amorcée du giratoire en direction du sud-est.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

La limite est de l'opération constituant aussi la limite du village, elle devra être paysagée à minima au moyen d'une haie plurispécifique.

4.2.3 Orientation : constructions

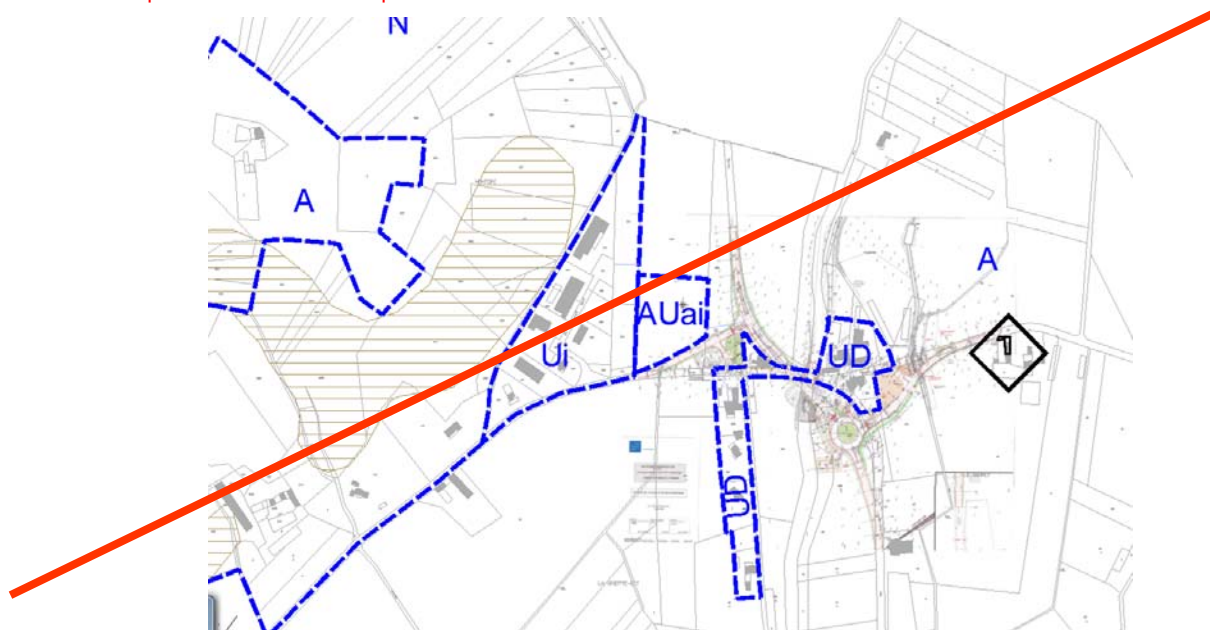
- *Typologie de logements* : Les constructions pourront être de type logement individuel, **groupé et collectif en R+1 ou R+2.**

5. OAP2 N°5 : ZONE D'ACTIVITES SITUEE AU CARREFOUR DE CABARET NEUF

5.1 Description générale

La zone AUai représente environ 1 ha, elle se situe au nord-est de la commune : au carrefour des RD 538 et 67 : en continuité de la zone Ui.

La zone AUi pourra être desservie par la voie créée reliant la RD 67 à la RD 538.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit ou à proximité immédiate de la zone.

Enjeux :

- Répondre à la demande d'activité sur ce site, permettre l'accueil d'activités en continuité de la zone existante et en façade du carrefour de Cabaret neuf.
- Proposer un aménagement et une implantation du bâti permettant une insertion paysagère.

Les principes de projet énoncés ci-après répondent à la fois aux objectifs :

- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :
 - maintien de la lisibilité du paysage de plaine, bordée de coteaux et ponctuée de hameaux
 - typologie du bâti dans le respect de l'épannelage général environnant
- de sécurité
 - aucun accès sur la RD538 depuis le quartier
 - desserte sécurisée depuis la RD67
- de protection contre les nuisances acoustiques relatives à la RD538
 - recul imposé de 40m
 - les façades exposées au bruit relatif à la RD586 n'auront que peu d'ouvertures ; l'effort en termes d'isolation acoustique à réaliser sera donc moindre.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'activités économiques.

² OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.2 Orientations d'aménagement

~~Condition d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

5.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

~~— La desserte du site~~

~~La desserte du site ne peut pas se faire depuis la voie de distribution interne de la Zone d'Activité existante. En effet, celle-ci est en impasse au centre de la zone et peu propice aux croisements de camions.~~

~~La desserte du site se fera donc essentiellement depuis le sud, depuis la RD67 et en aucun cas depuis la RD538.~~

~~L'accès au secteur (en entrée/sortie) sera aménagé en face de la sortie de l'aire de collecte des déchets.~~



~~Vue depuis la sortie de l'aire de collecte des déchets~~



~~Vue depuis l'ouest de la RD67~~

~~Le nouvel accès sera aménagé de façon similaire à l'accès de la zone existante.~~



~~La voie de desserte du site sera à double sens, correctement dimensionnée en fonction des véhicules susceptibles de la fréquenter et comportera un espace de retournement.~~

~~L'accès à la parcelle cultivée voisine du site à l'est restera inchangé.~~

~~L'accès au restant de la parcelle agricole entamée par l'extension de la zone d'activité sera restitué à l'intérieur de la zone.~~

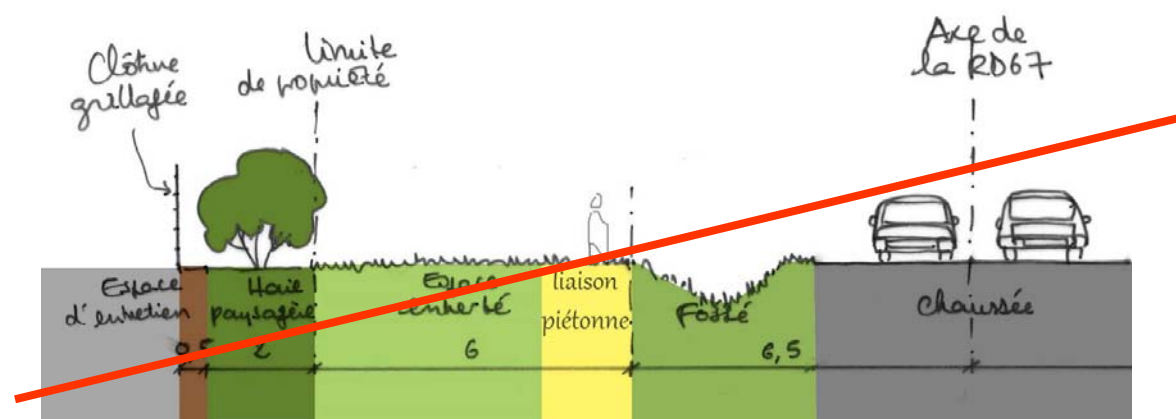
~~En limite sud, une liaison piétonne devra être aménagée entre la zone d'activité existante et l'arrêt de bus.~~



5.2.2 Orientation : paysage – environnement

— Espaces communs et aménagements paysagés

Au sud, en bordure de RD67 : Une bande enherbée de 6m sera mise en place (dans le prolongement de celle existante à l'ouest). A l'arrière de cette bande une haie paysagère de 2m marquera la limite de la nouvelle Zone d'Activité. Ce recul correspond au recul imposé pour les constructions (6.5m de voirie depuis l'axe + 6m + 2.5m = 15m)

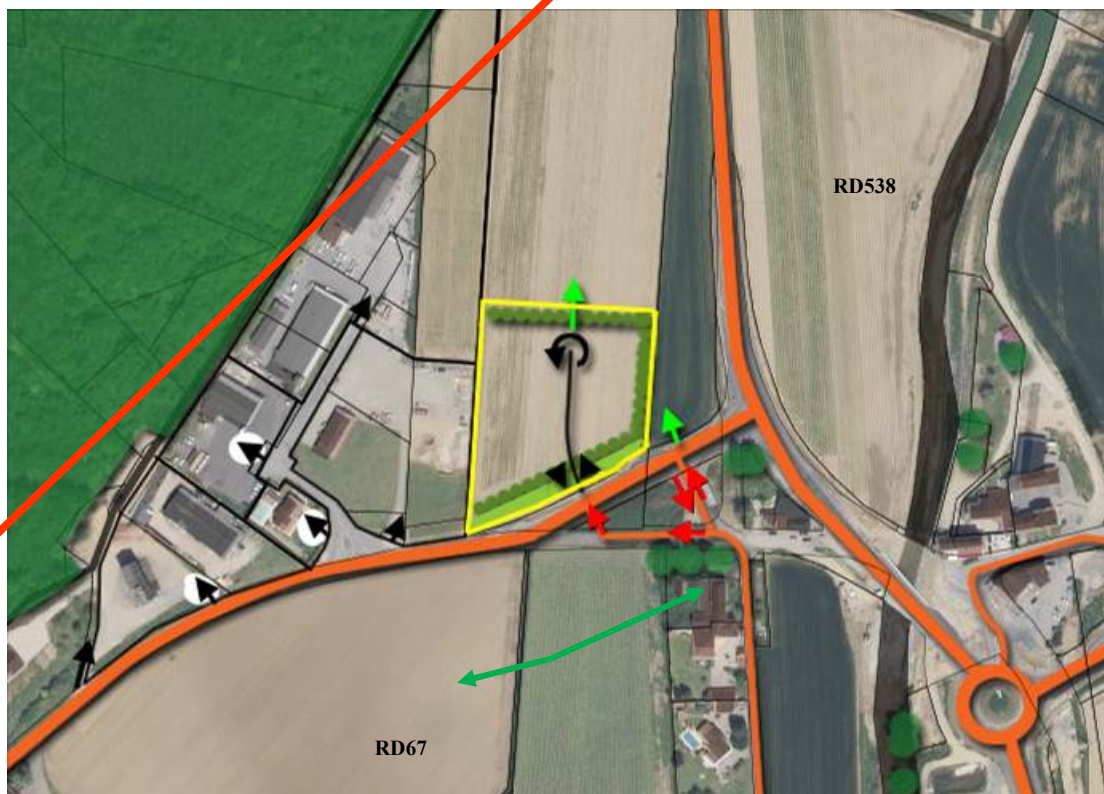
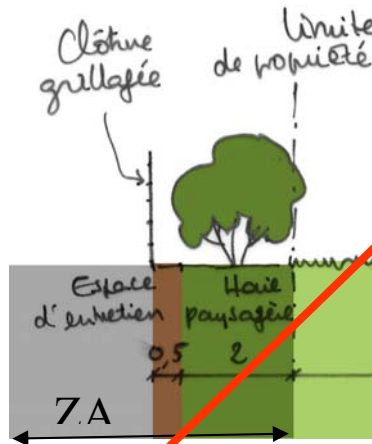


Coupe de principe – dimensions indicatives

Limites nord, sud et est du quartier

Une haie plurispécifique devra être plantée en limites nord, sud et est du quartier en doublement d'un grillage de 2m de hauteur placé du côté intérieur, de manière à assurer une transition paysagère avec l'espace agricole.

Coupe de principe — dimensions indicatives :

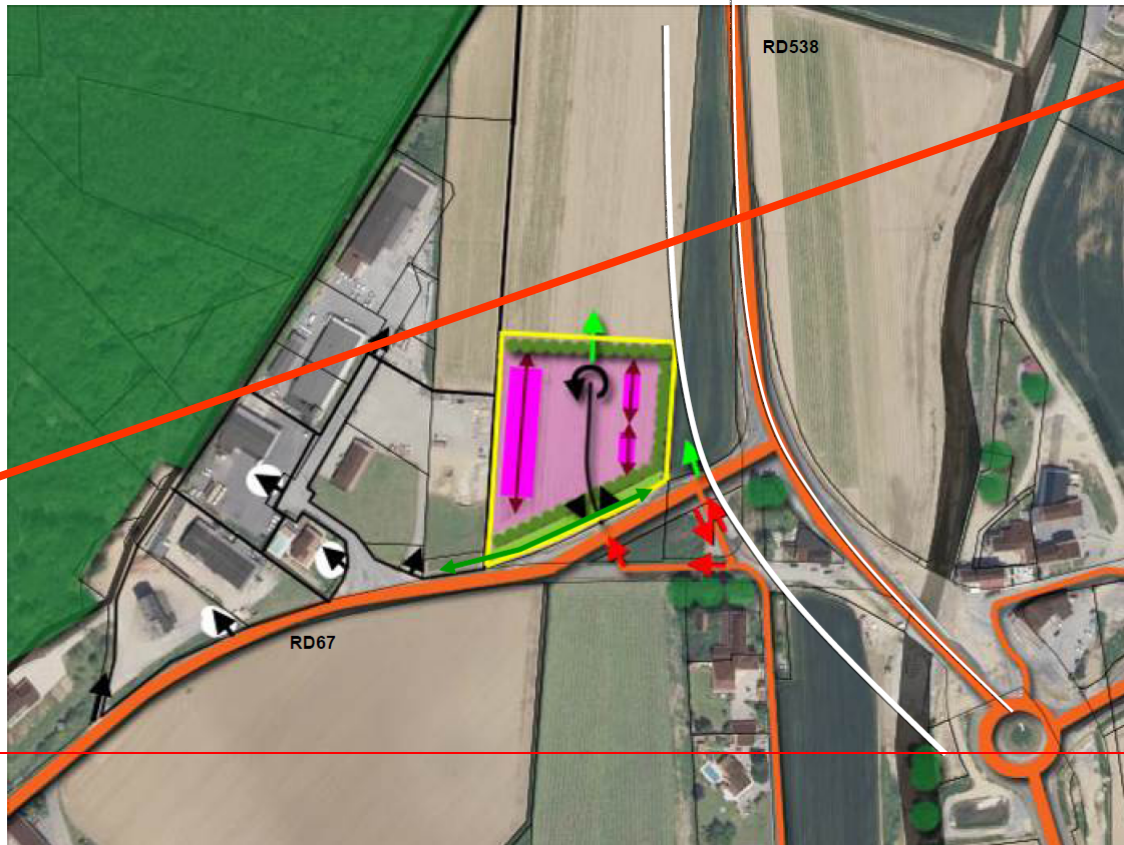


Formes urbaines et typologie de construction

Pour s'inscrire au mieux dans le contexte bâti et paysager, les nouveaux bâtiments devront respecter les règles suivantes :

- hauteur maximum des constructions : 8m à l'égout
- construction en longueur comme les hangars agricoles ou industriels environnant
- orientation générale du bâtiment et du faîtage : nord-sud
- ouvertures réduites sur les façades est
- palette de couleurs : gris, ocres, beiges, bruns

Schéma récapitulatif des principes d'aménagement



- Périmètre de la zonz AUai – 1ha
- Nouveau recul par rapport à la RD538 (40m)
- Espace commun paysager ouvert (prairie) (6m)
- Haie plurispécifique en limites de la nouvelle zone d'activités (2.5m)
- Desserte de la nouvelle zone d'activités depuis la RD67
- Liaison piétonne entre la zone d'activité existante et l'arrêt de bus
- Desserte de l'aire de collecte des déchets et des maisons voisines depuis la RD67
- Desserte des parcelles agricoles
- Secteur constructible
- Orientation du bâti (nord-sud)
- Sens des faîtages (nord-sud)



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Charmes sur Herbasse

Modification 1 : 17/07/2018

Modification 2 : 13/10/2020

Mise en compatibilité 1 : 18/05/2021

Modification 3 : en cours

3. Pièce graphique modifiée

BEAUR

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

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

janvier 24
5.22.112

ERG RETUDE : \$32.112 C:\MSD\S\MM\REAL\REAL\MR_P5.U.CC\2022\02\11\2.CHAN\MR_P5.U.HF\MRAN000.P5.U.MCCP3.DWG DATE : JANV. 202