



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU Saint Thomas en Royans

Prescription :

Approbation :

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

septembre 24
5.21.103



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU Saint Thomas en Royans

Prescription :

Approbation :

BORDEREAU DES PIÈCES

1. Notice explicative
2. Pièce écrite modifiée : 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

septembre 24
5.24.113



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU Saint Thomas en Royans

Prescription :

Approbation :

1. Notice explicative

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

septembre 24
5.24.113

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	AJUSTEMENT DU REGLEMENT	3
2.1	Règlementation des toitures	3
2.2	Règlementation de la hauteur des habitations en zone A.....	7
2.3	Condition d'ouverture de la zone AU.....	9
3	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	10
4	LES PIECES MODIFIEES	11
4.1	Pièces écrites.....	11
4.2	Pièce graphique.....	11

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de SAINT THOMAS EN ROYANS dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé le **26/07/2021**.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU, afin d'ajuster le règlement sur les points suivants :

- Ne pas limiter la surface des panneaux photovoltaïques en toiture ;
- Supprimer l'interdiction des contrepentes de toiture en zone A ;
- Supprimer l'obligation d'intégration des panneaux photovoltaïques au plan de la toiture ;
- Autoriser les toits en terrasse sur toutes les zones ;
- Augmenter la hauteur maximale des habitations en zone A (dans la limite de 20% de la hauteur actuelle, soit 8,4 m au lieu de 7 m.) ;
- Modifier le règlement des zones AU afin de faciliter les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2

AJUSTEMENT DU REGLEMENT

2.1 Règlementation des toitures

Afin de favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, le règlement est adapté afin de ne pas imposer de panneaux intégrés à la toiture

Autoriser les toitures terrasses dans l'ensemble des zones et plus seulement pour les bâtiments publics et les annexes.

ZONES UA – UD – UE - UX – AU - N EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Les toitures à un pan ou toit terrasse sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.
[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. Les dispositifs en saillie sont interdits

ZONES UA – UD – UX – AU -N EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ~~ou toit terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.
[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

ZONES UA – UD – UX – AU -N EXTRAIT DU PLU MODIFIE

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. Les toitures à un pan sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.
[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

ZONE A - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**Toitures**

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Les toitures à un pan ou toit terrasse sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Concernant les bâtiments agricoles

Les toitures seront de forme simple.

Les toitures à deux pans inversés sont interdites.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.

Une attention particulière devra être portée à la répartition des ouvertures en toiture afin de limiter un effet « toiture-gruyère ».

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement. Les panneaux au sol sont interdits.

A l'exception des équipements d'intérêts collectifs et des services publics (pour lesquelles aucune règle n'est définie), leurs proportions ne doivent pas excéder 30% du pan de toit.

[...]

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. Les dispositifs en saillie sont interdits.

ZONE A - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES**Toitures**

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture.

~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ou toit terrasse sont autorisées ~~pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.~~

Concernant les bâtiments agricoles

Les toitures seront de forme simple.

~~Les toitures à deux pans inversés sont interdites.~~

~~Les toitures terrasses peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.~~

Une attention particulière devra être portée à la répartition des ouvertures en toiture afin de limiter un effet « toiture-gruyère ».

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement. Les panneaux au sol sont interdits.

~~A l'exception des équipements d'intérêts collectifs et des services publics (pour lesquels aucune règle n'est définie), leurs proportions ne doivent pas excéder 30% du pan de toit.~~

[...]

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

~~Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.~~

[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

ZONE A - EXTRAIT DU PLU MODIFIÉ

Toitures

Les toitures à un pan ou toit terrasse sont autorisées.

Concernant les bâtiments agricoles

Les toitures seront de forme simple.

Une attention particulière devra être portée à la répartition des ouvertures en toiture afin de limiter un effet « toiture-gruyère ».

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement. Les panneaux au sol sont interdits.

[...]

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

[...]

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

ZONE N - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé. A défaut, le matériau de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver. Leurs composantes essentielles (portes de grange, dépassée de toiture...) doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

ZONE N - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATIONS PROPOSEES

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé. A défaut, le matériau de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver. Leurs composantes essentielles (portes de grange, dépassée de toiture...) doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

ZONE N - EXTRAIT DU PLU MODIFIE

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé. A défaut, le matériau de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver. Leurs composantes essentielles (portes de grange, dépassée de toiture...) doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

2.2 Règlementation de la hauteur des habitations en zone A

Afin de permettre la création d'habitation en R+1 : la hauteur de 7 m au faitage est insuffisante, elle est donc portée à 8,40m.

ZONE A - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des bâtiments et constructions agricoles est fixée à **12 mètres au point le plus haut du bâtiment**.

La hauteur maximale des logements destinés aux actifs agricoles est fixée à **7 mètres au faitage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

ZONE A - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATION PROPOSEE

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des bâtiments et constructions agricoles est fixée à **12 mètres au point le plus haut du bâtiment**.

La hauteur maximale des logements destinés aux actifs agricoles est fixée à **7 8,4 mètres au faitage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

ZONE A - EXTRAIT DU PLU MODIFIE

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des bâtiments et constructions agricoles est fixée à **12 mètres au point le plus haut du bâtiment.**

La hauteur maximale des logements destinés aux actifs agricoles est fixée à **8,4 mètres au faîtage.**

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

2.3 Condition d'ouverture de la zone AU

Afin de faciliter l'ouverture des zones AU (comprenant 2 sous-secteur AUa et AUb), il est autorisé des opérations d'ensemble sur au moins 2000 m² au lieu d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

ZONE AU - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

ARTICLE AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et notamment avec les objectifs de densités et formes urbaines) et à condition d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- ▣ Les logements
- ▣ L'hébergement
- ▣ L'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne générer de nuisances pour les habitations à proximité
- ▣ La restauration
- ▣ Les activités de services
- ▣ L'hébergement hôtelier et touristique
- ▣ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ▣ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ▣ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ▣ Les salles d'art et de spectacles
- ▣ Les équipements sportifs
- ▣ Les autres équipements recevant du public
- ▣ Les bureaux

ZONE AU - EXTRAIT DU PLU – MODIFICATION

ARTICLE AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et notamment avec les objectifs de densités et formes urbaines) et à condition d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble **d'au moins 2000m²**, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- ▣ Les logements
- ▣ L'hébergement
- ▣ L'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne générer de nuisances pour les habitations à proximité
- ▣ La restauration
- ▣ Les activités de services
- ▣ L'hébergement hôtelier et touristique
- ▣ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ▣ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ▣ Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- ▣ Les salles d'art et de spectacles
- ▣ Les équipements sportifs
- ▣ Les autres équipements recevant du public
- ▣ Les bureaux

3

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification du PLU concernant uniquement des points de règlement (panneaux photovoltaïques en toiture ; contrepentes de toiture en zone A ; toitures terrasse; hauteur maximale des habitations en zone A, conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU).

- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.
- Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.
- Le projet vise à favoriser des panneaux photovoltaïques sur les toitures pour limiter la consommation d'énergie. Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.
- Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites

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 : pages 16, 24, 37, 38, 42, 46, 54, 58, 59, 60.

4.2 Pièce graphique

Aucune pièce graphique modifiée.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 PLU Saint Thomas en Royans

Prescription :

Approbation :

2. Pièce écrite modifiée :

**Pages modifiées : 16, 24, 37, 38, 42, 46, 54,
58, 59, 60, 73**

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

septembre 24
5.24.113

Plan Local d'Urbanisme SAINT THOMAS EN ROYANS



PLU arrêté le : 17 février 2020
PLU approuvé le : 26 juillet 2021
Modification 1 : en cours

Pièce n° 3A - Règlement écrit



DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT.....	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 9	6
ARTICLE 5 : RAPPELS	6
ARTICLE 6 : RISQUES ET NUISANCES	6
ARTICLE 7 : DEFINITIONS.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UD.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UX	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - AU.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - N	65
ANNEXES	77
CHANGEMENTS DE DESTINATION	78

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT THOMAS EN ROYANS, département de la Drôme (26) et à toute construction régulièrement édifiée.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines (R151-18 du code de l'urbanisme) :

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

Les zones à urbaniser (R151-20 du code de l'urbanisme) :

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

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

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

Les zones agricoles (R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme) :

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

Les zones naturelles (R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme) :

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux règlements graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

Les espaces boisés classés :

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les éléments remarquables du paysage :

Les modifications à apporter aux éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux.

Article 3 : Adaptations mineures

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 9

Les articles 1 à 9 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Rappels

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble du ban communal si le bâtiment est détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Sur l'ensemble du territoire communal, l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas. Le projet sera étudié non pas sur son ensemble mais au cas par cas.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (articles L443.1, R421-23 et R443.1 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Article 6 : Risques et nuisances

Inondations :

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Sont strictement interdits : la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, la création de sous-sol, la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 20 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

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

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Dans les zones inondables la cote de référence est fixée à 2,30m/TN. La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les carte IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) : Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20m² ; Autorisation d'extensions limités (20m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

Affaissement et éboulements de terrain :

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'affaissement ou d'éboulement de terrains, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, installations ou ouvrages ayant pour objet de renforcer la stabilité des terrains et de réduire les risques d'affaissement ou d'éboulement.

Article 7 : Définitions

- Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage), kiosque et serre. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Elles sont situées sur le même tènement et leur fonctionnement est lié à la construction principale.
- Les extensions sont accolées aux constructions principales avec un accès direct depuis l'intérieur de la construction principale.
- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.
- La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - ✓ 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - ✓ 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - ✓ 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - ✓ 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - ✓ 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - ✓ 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - ✓ 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - ✓ 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- La surface totale correspond à la surface de plancher augmentée des espaces aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - U



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA

La zone UA correspond aux tissus bâtis du centre-bourg. Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle mais comportant quelques services et équipements.

L'implantation de petites activités artisanales peu nuisantes y est autorisée sous certaines conditions.

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

ARTICLE UA 1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations*

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts
- Les industries
- Les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE UA 2 - *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations*

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne générer de nuisances pour les habitations à proximité

ARTICLE UA 3 – *Mixité fonctionnelle et sociale*

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

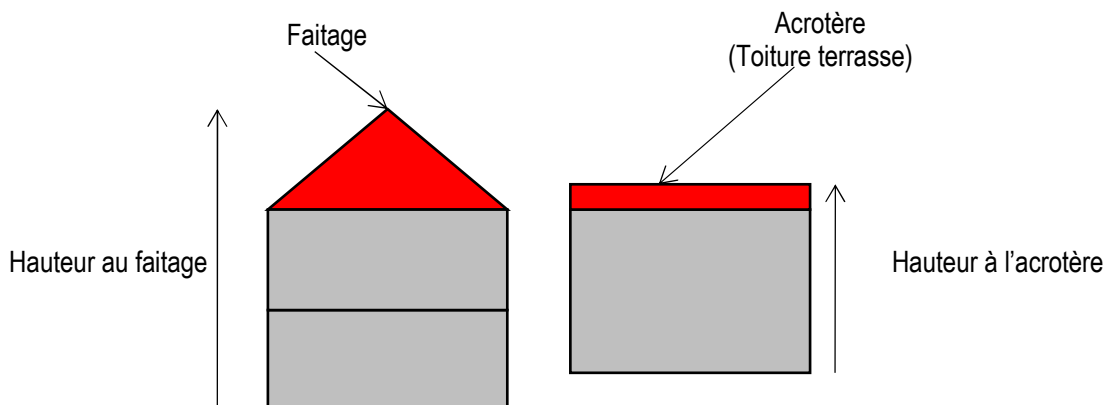
La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximum des constructions principales et des extensions est fixée au sommet de **l'acrotère à 9 mètres et à 12 mètres au faîtage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

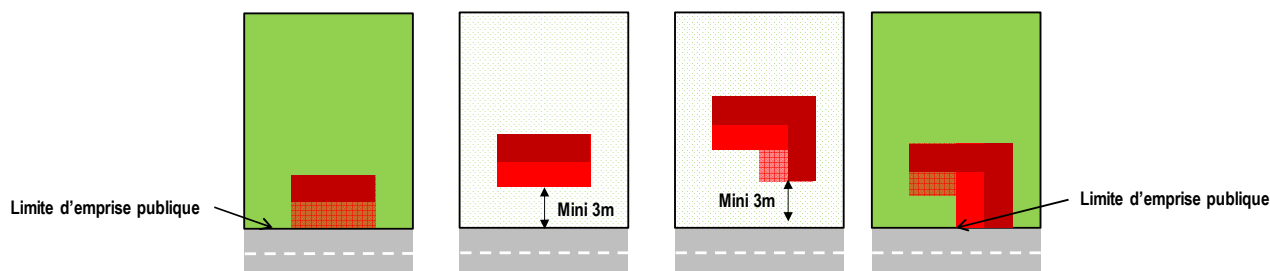
Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** des voies et emprises publiques, actuelles ou futures,
- soit avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

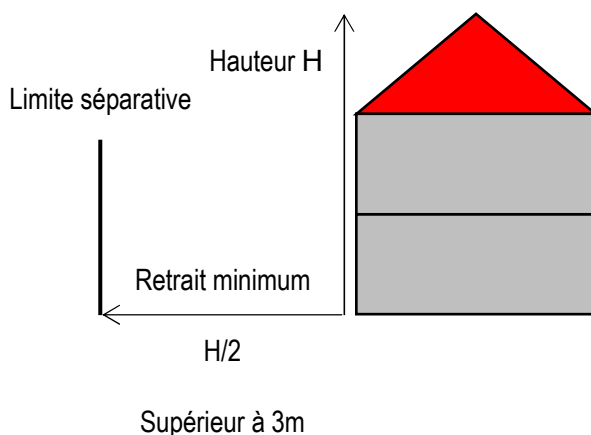
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur **une ou plusieurs limites** séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ~~ou toit-terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en parpaings enduit ou en pierre d'une hauteur maximale d'1m80.
- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect quantitatif des espaces libres

Tout projet devra avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum représentant 85% de la parcelle.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalents en qualité et en quantité.

Article UA 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé **2 places de stationnement par logement**.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Si un terrain constructible a déjà un accès sur la D76, la création d'autres accès est interdite.

Si un terrain constructible n'a pas d'accès sur la D76, la création des accès pour ce terrain doit être réduite au strict minimum. Pour les accès à créer sur la Route Départementale, ils devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UD

La zone UD correspond aux tissus bâtis des principaux hameaux, il s'agit d'une zone à dominante résidentielle de faible densité.

L'implantation de petites activités artisanales peu nuisantes y est autorisée sous certaines conditions.

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

ARTICLE UD 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts
- Les industries
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cinémas

ARTICLE UD 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne générer de nuisances pour les habitations à proximité

ARTICLE UD 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

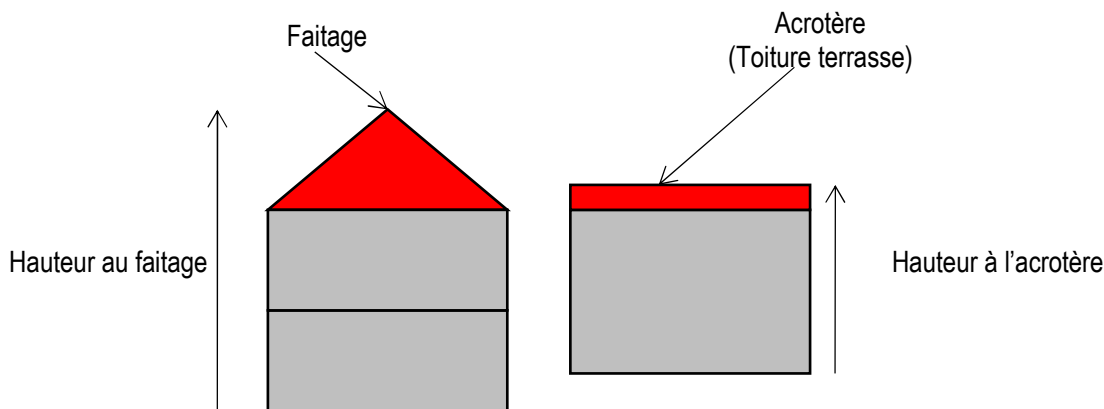
La hauteur maximum des constructions principales et des extensions est fixée au sommet de **l'acrotère à 6 mètres et à 9 mètres au faîtage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



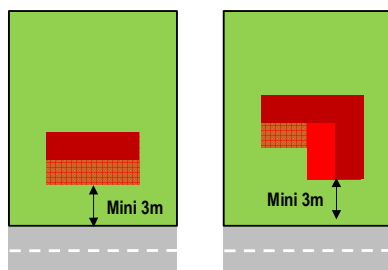
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté pour les Routes Départementales hors agglomération, où les marges de recul sont indiquées sur le règlement graphique, les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

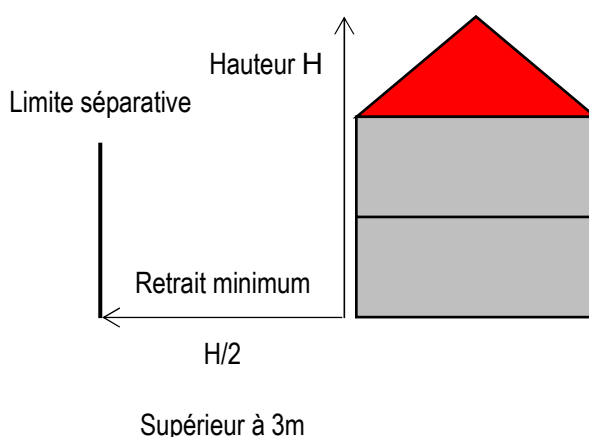
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur **une ou plusieurs limites** séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UD 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ~~ou toit-terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article UD 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en parpaings enduit ou en pierre d'une hauteur maximale d'1m80.
- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect quantitatif des espaces libres

Tout projet devra avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum représentant 70% de la parcelle.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

Article UD 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé **2 places de stationnement par logement**.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Si un terrain constructible a déjà un accès sur la D76, la création d'autres accès est interdite.

Si un terrain constructible n'a pas d'accès sur la D76, la création des accès pour ce terrain doit être réduite au strict minimum. Pour les accès à créer sur la Route Départementale, ils devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UD 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE

La zone UE correspond au site des établissements médico-sociaux du Royans MGEN.

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

ARTICLE UE 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les logements
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE UE 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sans objet.

ARTICLE UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

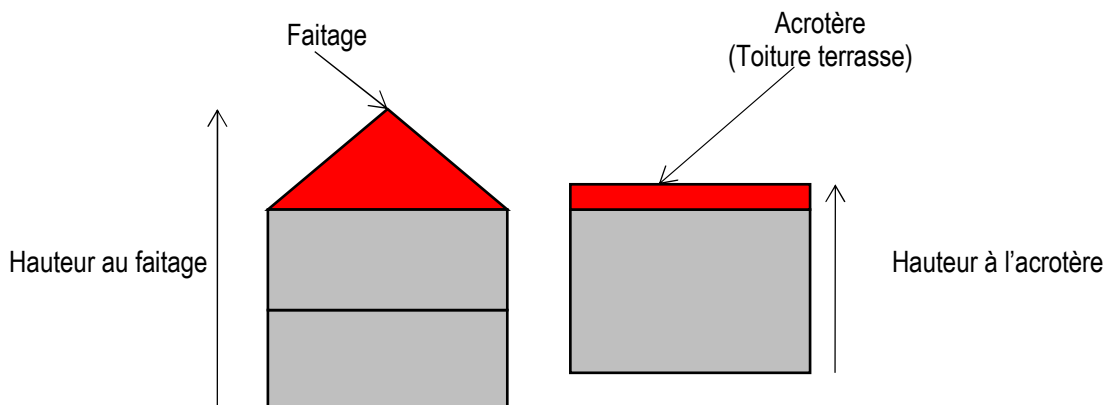
La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximum des constructions principales et des extensions est fixée au sommet de **l'acrotère à 9 mètres et à 12 mètres au faîtage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- avec un **recul minimum de 4 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UE 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Article UE 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Stationnement des deux roues

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UX

La zone UX correspond au futur secteur où sont regroupées les activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle se situe en dessous du site de la MGEN (zone urbaine UE).

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

ARTICLE UX 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les logements
- L'hébergement
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition

ARTICLE UX 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les sous-destinations de constructions suivantes sont autorisées sous condition de ne pas générer de nuisances pour l'habitat :

- L'artisanat et commerce de détail
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux

ARTICLE UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

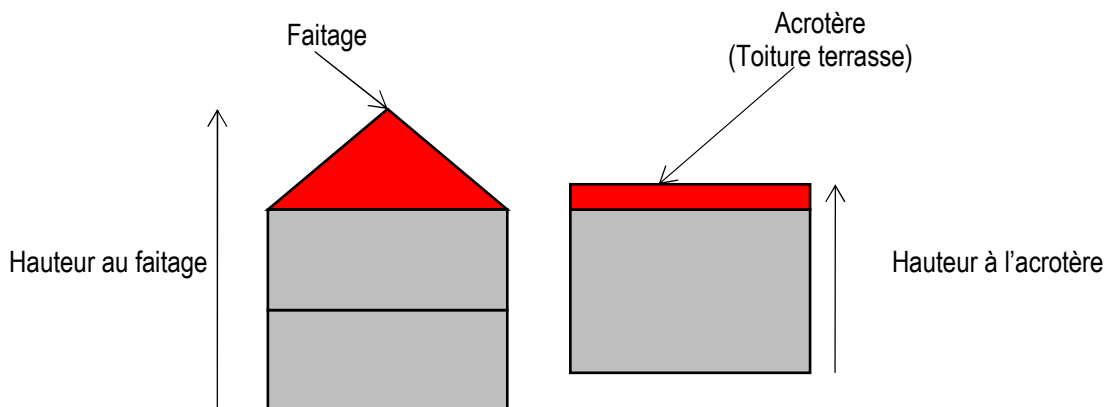
La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximum des constructions principales et des extensions est fixée au sommet de l'acrotère à **9 mètres et à 12 mètres au faîtage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- avec un **recul minimum de 4 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

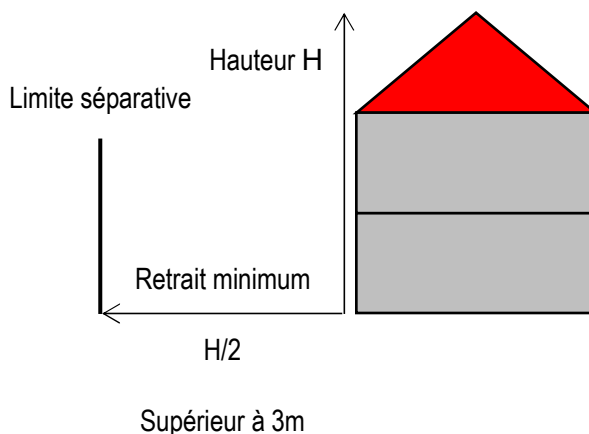
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur **une ou plusieurs limites** séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UX 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'activités, de commerces, de services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, ~~sans effet de surélévation ou de rupture de pente~~.

Les toitures à un pan ~~ou toit terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect quantitatif des espaces libres

Tout projet devra avoir un taux d'**imperméabilisation des sols maximum** représentant 85% de la parcelle.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Les espaces de clôtures seront obligatoirement doublés de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

Article UX 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé **1 place pour 50 m² de surface de plancher**.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article UX 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - AU



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

Les zones AU correspondent à des espaces à caractère naturel situés en continuité du tissu urbain constitué et donc destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante.

Le sous-secteur AUa correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et concerné par l'OAP 1.

Le sous-secteur AUb correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et concerné par l'OAP 2.

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

ARTICLE AU 1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations*

A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AU2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les entrepôts
- Les industries
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cinémas

ARTICLE AU 2 - *Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations*

En compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (et notamment avec les objectifs de densités et formes urbaines) et à condition d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble **d'au moins 2000m²**, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les logements
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve de ne générer de nuisances pour les habitations à proximité
- La restauration
- Les activités de services
- L'hébergement hôtelier et touristique

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les bureaux

ARTICLE AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

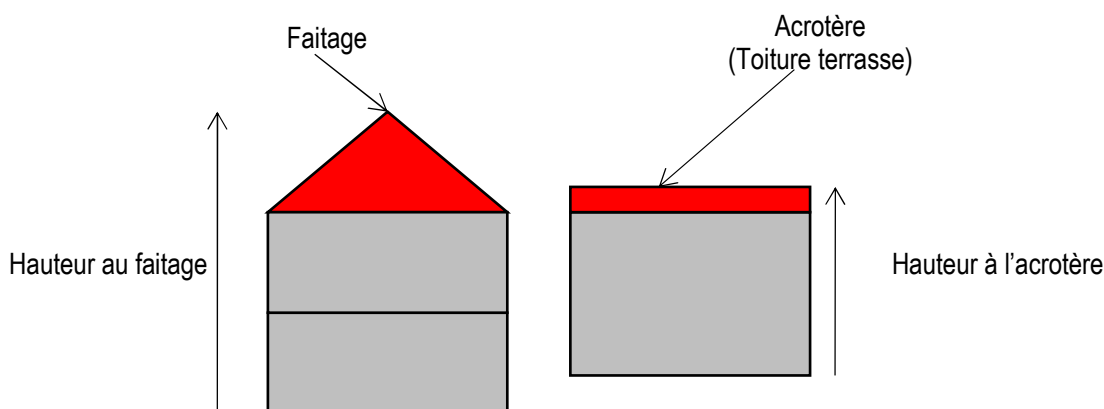
La hauteur maximum des constructions principales et des extensions est fixée au sommet de **l'acrotère à 6 mètres et à 9 mètres au faîtage**.

Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

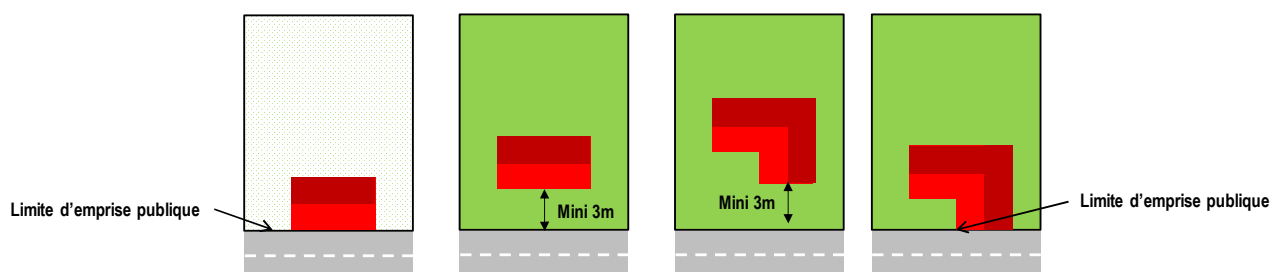
Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** des voies et emprises publiques, actuelles ou futures,
- soit avec un **recul minimum de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

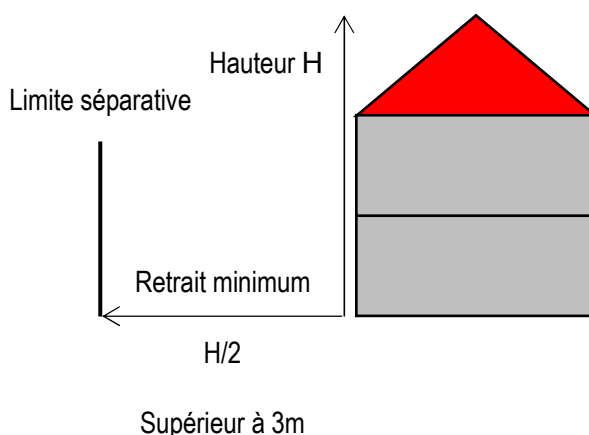
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur **une ou plusieurs limites** séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Illustration explicative :



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE AU 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

Par ailleurs, les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ~~ou toit terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Menuiseries

Les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en parpaings enduit ou en pierre d'une hauteur maximale d'1m80.
- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect quantitatif des espaces libres

Tout projet devra avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum représentant 85% de la parcelle.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

Article AU 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé **2 places de stationnement par logement**.

Pour les constructions à usage d'hôtel et de restauration, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Si un terrain constructible a déjà un accès sur la D76, la création d'autres accès est interdite.

Si un terrain constructible n'a pas d'accès sur la D76, la création des accès pour ce terrain doit être réduite au strict minimum. Pour les accès à créer sur la Route Départementale, ils devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.

Article AU 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de 5 logements, la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord de domaine public est obligatoire. La dimension de cette aire sera conforme aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous certaines conditions.

Le sous-secteur Ap correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol, et présentant une forte valeur paysagère en raison des ouvertures visuelles existantes en direction du Vercors.

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

ARTICLE A 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Toutes les destinations ou sous-destinations de constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

En zone A uniquement sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (entité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole), dont l'implantation est justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) ;
- Les logements destinés aux actifs agricoles sous les conditions cumulatives suivantes :
 - être indispensables à l'exercice des activités agricoles
 - respecter les articles A4 et A5.
- Les extensions et les annexes d'habitation existante sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site à la condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Les changements de destination à vocation d'habitat, d'hébergement touristique (exemple : chambre d'hôtes) d'artisanat et de commerces de détails sous réserve que le bâtiment

concerné soit identifié dans le règlement graphique (se reporter à la pièce n°3-A : règlement graphique) ;

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les bâtiments de commercialisation sont limités à 80 m² de surface de plancher ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ap uniquement, sous réserves de ne compromettre la qualité paysagère du site, sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des bâtiments et constructions agricoles est fixée à **12 mètres au point le plus haut du bâtiment.**

La hauteur maximale des logements destinés aux actifs agricoles est fixée à 8,4 mètres au faîtage.

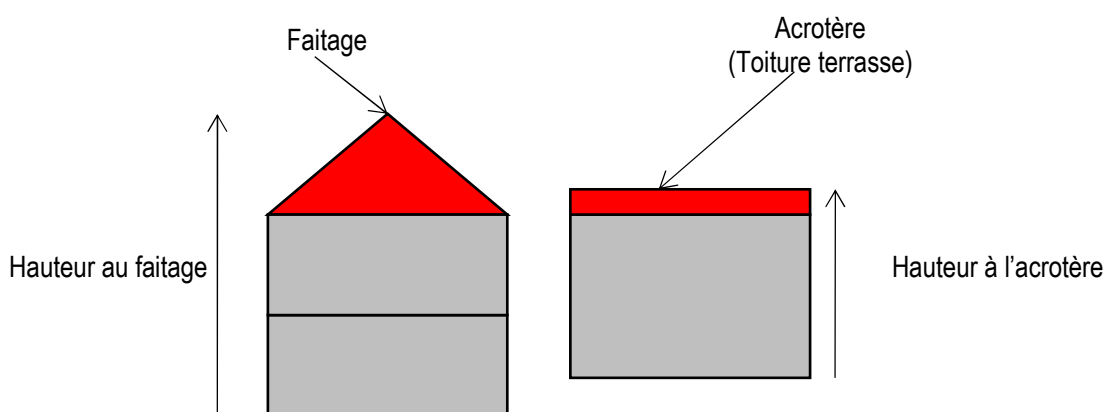
Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



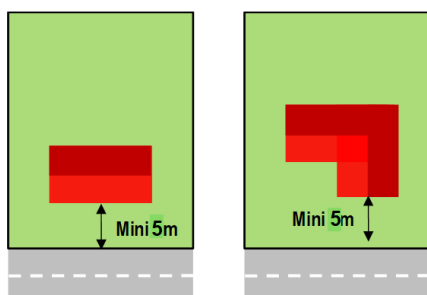
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté pour les Routes Départementales hors agglomération, où les marges de recul sont indiquées sur le règlement graphique, les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Illustration explicative :



Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de d'extension de bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

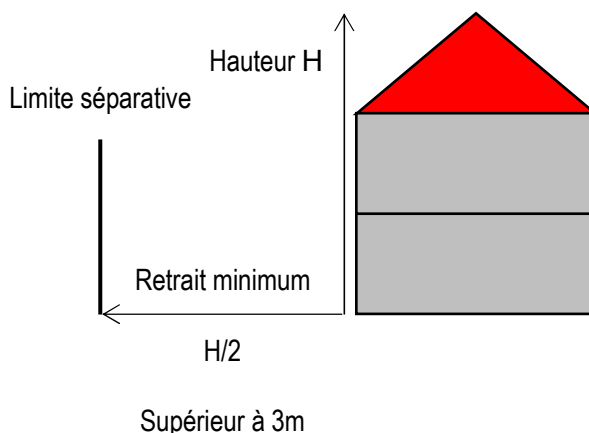
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur **une ou plusieurs limites** séparatives,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Illustration explicative :



De plus, un retrait de 10 mètres devra être respecté par rapport aux cours d'eau.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de d'extension de bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation, de façon à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire, ou sauf cas exceptionnel dûment justifié.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Emprise au sol

Les bâtiments et constructions agricoles ne sont pas règlementés en termes d'emprise au sol.

Les logements destinés aux actifs agricoles ne doivent pas excéder 200 m² de surface de plancher.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont réservées qu'aux habitations existantes ayant une surface totale initiale d'au moins 40m², et ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.

Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE A 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Les règles mentionnées ci avant ne s'appliquent pas aux silos, serres, tunnels agricoles et abris de piscine.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Concernant les bâtiments agricoles

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. De façon à créer une unité, le bardage de façades et les accessoires (rails, angles...etc.) doivent être de la même couleur.

Les couleurs neutres (gris, gris teinté) et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ou toit terrasse sont autorisées. ~~pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.~~

Concernant les bâtiments agricoles

Les toitures seront de forme simple.

~~Les toitures à deux pans inversés sont interdites.~~

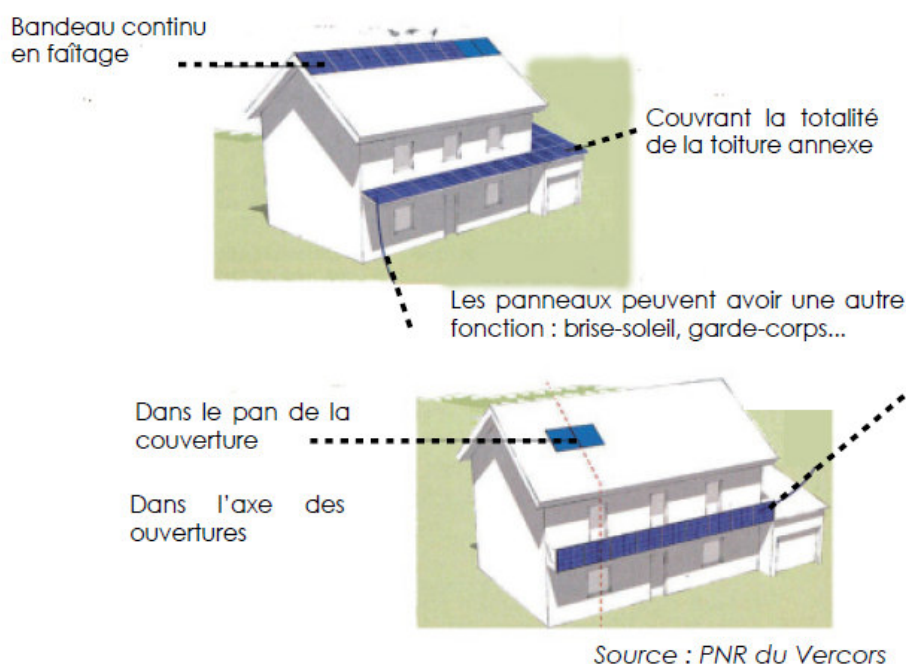
~~Les toitures terrasses peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.~~

Une attention particulière devra être portée à la répartition des ouvertures en toiture afin de limiter un effet « toiture-gruyère ».

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où ils sont regroupés, dans le même plan que le pan de la toiture (excepté pour les toitures terrasses) et que des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement. Les panneaux au sol sont interdits.

~~A l'exception des équipements d'intérêts collectifs et des services publics (pour lesquelles aucune règle n'est définie), leurs proportions ne doivent pas excéder 30% du pan de toit.~~



Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

~~Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.~~

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé. A défaut, le matériau de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver. Leurs composantes essentielles (portes de grange, dépassée de toiture...) doivent être conservés ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que la destination d'origine demeure intelligible.

Dans la mesure du possible les menuiseries existantes sont à conserver. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange...) la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires).

Lorsque ces bâtiments anciens sont de grand volume, une ouverture de grande dimension pourra être aménagée suivant une trame verticale en façade et/ou toiture dans le cadre d'un projet architectural pour introduire une note de modernité et améliorer l'habitabilité.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalent en qualité et en quantité.

Article A 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

En cas de construction nouvelle, réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat, il est exigé **1 place de stationnement minimum par logement**.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Si un terrain constructible a déjà un accès sur la D76, la création d'autres accès est interdite.

Si un terrain constructible n'a pas d'accès sur la D76, la création des accès pour ce terrain doit être réduite au strict minimum. Pour les accès à créer sur la Route Départementale, ils devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - N



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger, en raison d'une part de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

Le sous-secteur Nt est une zone dite naturelle, située au camping Pont de Manne, et comportant des activités liées au camping et aux loisirs.

Le sous-secteur Np est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger, en raison d'une part de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels, et présentant une forte valeur environnementale puisqu'elle est comprise dans des réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF Type I).

Le sous-secteur Nc1 est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimité sur le secteur du Château de la Chartrognière, et réservé à des activités de réception, d'accueil du public et d'hébergement touristique.

Le sous-secteur Nc2 est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) délimité sur le site de la Chartrognière, et destiné à l'aménagement d'espaces de stationnement.

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

ARTICLE N 1 - *Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations*

A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites en zone N et Nt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière, dont l'implantation est justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation
- Les logements
- L'hébergement
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

En sous-secteur Np, sont également interdits :

- Les extensions et les annexes d'habitation existante

En sous-secteurs Nc1 et Nc2 uniquement, sont interdits :

- Toute construction ou installation, à l'exception de celles autorisées dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

En zone N uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions et les annexes d'habitation existante ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En zone Nt uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En zone Np uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec la sensibilité écologique en présence

En zone Nc1 uniquement, sont autorisés :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, les constructions à destination d'équipement collectif liés à la vocation de réception, d'accueil du public, et d'hébergement touristique de ce secteur
- Le changement de destination et l'extension des constructions existantes à des fins d'accueil, d'animation ou d'hébergement touristique
- Les installations, de type piscine, aire de jeux et de sport, liées aux activités de détente, d'accueil et de réception, ou d'hébergement touristique pratiquées dans le secteur ; la superficie du bassin de la piscine est limitée à 150 m²
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sous conditions que ces occupations et utilisations du sol vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Que le total des surfaces de plancher créées par extension ou changement de destination, ou dans le cadre de constructions nouvelles (hors piscine) ne dépassent pas 700 m², cette surface étant mesurée par rapport à la surface de plancher initiale existant à date d'approbation de la présente modification du PLU
- Que le caractère architectural et patrimonial des bâtiments soit préservé
- Que ces constructions et des aménagements réalisés ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En zone Nc2 uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition que l'emprise réservée au stationnement (places de stationnement et circulation des véhicules) ne dépassent pas 2000 m², que cette emprise ne soit ni cimentée, ni bitumée, et que l'aménagement réalisé ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels (conservation des arbres existants) et des paysages
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère en tout point du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

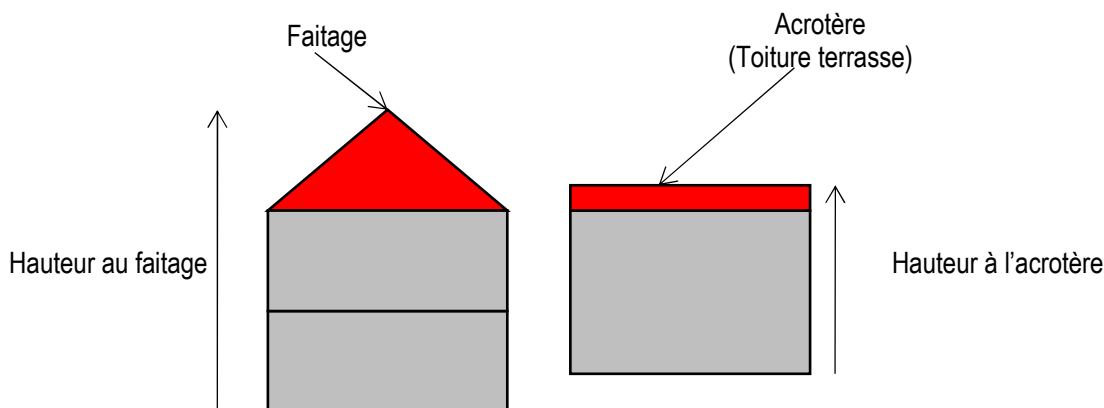
Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à 4 mètres.

En sous-secteur Nc1, la hauteur des constructions sous forme d'extensions et d'annexes accolées, et mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment, ne doit pas dépasser les hauteurs des bâtiments existants. Lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée la hauteur de la construction est limitée à 5 m.

En cas de réfection, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-avant ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Illustration explicative :



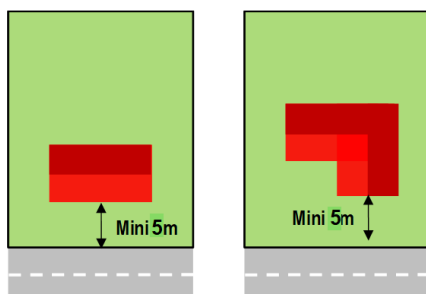
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté pour les Routes Départementales hors agglomération, où les marges de recul sont indiquées sur le règlement graphique, les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définies par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

En zone N, les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou futures.

Illustration explicative :



En sous-secteur Nc1, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction, changement de destination ou transformation d'une construction. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de d'extension de bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

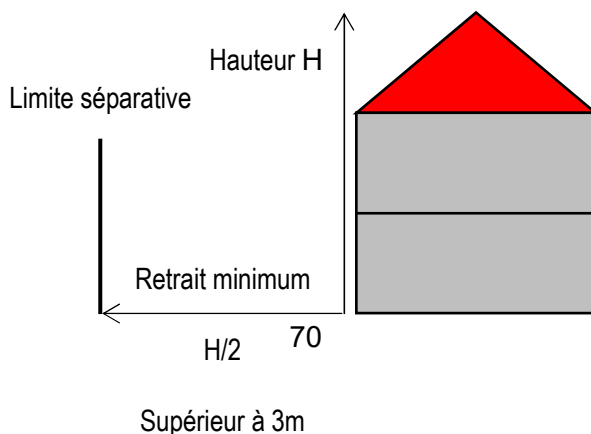
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Illustration explicative :



De plus, un retrait de 10 mètres devra être respecté par rapport aux cours d'eau.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives mentionnées ci avant ne s'appliquent pas en cas de d'extension de bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Emprise au sol

Dans la zone N, à l'exception du sous-secteur Nc1 :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont réservées qu'aux habitations existantes ayant une surface totale initiale d'au moins 40m², et ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale.
- Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE N 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Aspect extérieur des constructions

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

En cas d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux.

En terrain plat, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Sur les terrains en pente, la construction doit être adaptée à la topographie du terrain, et s'ancrer dans la pente. Dans le cadre de la réalisation des constructions, les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plateforme sont exclus.

Les règles mentionnées ci avant ne s'appliquent pas aux silos, serres, tunnels agricoles et abris de piscine.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinées à être recouverts est interdit.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

Les façades peuvent recevoir au maximum deux teintes et peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toitures

La pente des toitures sera au maximum de 45 %, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture. ~~Dans ce dernier cas, les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.~~

Les toitures à un pan ~~ou toit-terrasse~~ sont autorisées pour les équipements collectifs et les annexes des habitations.

Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices désignés ci-dessous, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Les transformations doivent préserver le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer intelligible après transformation.

Le volume et l'ordonnance des édifices de même que le caractère de leurs abords doivent être préservés.

Le nombre de pans, les croupes, l'inclinaison des pentes et les dépassés de toitures doivent être sauvegardés.

~~Les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toiture (excroissance, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.~~

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé. A défaut, le matériau de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver. Leurs composantes essentielles (portes de grange, dépassée de toiture...) doivent être conservés ou le cas échéant restituées.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que la destination d'origine demeure intelligible.

Dans la mesure du possible les menuiseries existantes sont à conserver. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange...) la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires).

Lorsque ces bâtiments anciens sont de grand volume, une ouverture de grande dimension pourra être aménagée suivant une trame verticale en façade et/ou toiture dans le cadre d'un projet architectural pour introduire une note de modernité et améliorer l'habitabilité.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables est à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur. ~~Les dispositifs en saillie sont interdits.~~

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- Soit d'un petit mur bahut entre 0,60m et 1m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie ne dépassant pas 1m80.
- Dispositif à claire voie (grille, grillages, lisses, traverses), doublée ou non d'une haie végétale ne dépassant pas 1m80.
- Haie végétale constituée d'essences locales variées ne dépassant pas 2m.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de la commune (se reporter aux annexes du règlement).

En sous-secteur Nc2, l'aire de stationnement envisagé doit faire l'objet d'un traitement paysagé destiné à assurer son insertion dans l'environnement naturel. L'aménagement doit être réalisé de manière à préserver les espaces naturels environnants (au minimum conservation des arbres existants) et à s'inscrire dans l'armature végétale (boisements et forêts alluviales des bords de Lyonne) du paysage environnant.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie du patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalents en qualité et en quantité.

Article N 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

En cas de construction nouvelle, réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat, il est exigé **1 place de stationnement minimum par logement**.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

- Impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- Equipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- Reconstruction après sinistre

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Si un terrain constructible a déjà un accès sur la D76, la création d'autres accès est interdite.

Si un terrain constructible n'a pas d'accès sur la D76, la création des accès pour ce terrain doit être réduite au strict minimum. Pour les accès à créer sur la Route Départementale, ils devront être de forme trapézoïdale, trapèze de dimensions : grande base de longueur 10 mètres (côté route), profondeur de 5 mètres (recul pour l'implantation du portail par rapport à la RD) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.



ANNEXES

CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit que «*dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

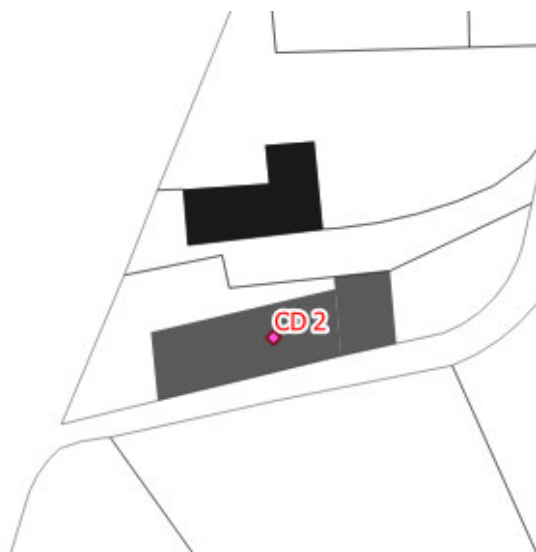
La commune a ainsi identifié 6 changements de destination possibles sur le territoire.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°1

Lieu-dit	RD n°76
Référence cadastrale	Parcelle A201
Nature du bâtiment	Ancien lieu de stockage
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	
Incidences	Accolé à une construction existante, ce changement de destination n'impacte la qualité paysagère du site.

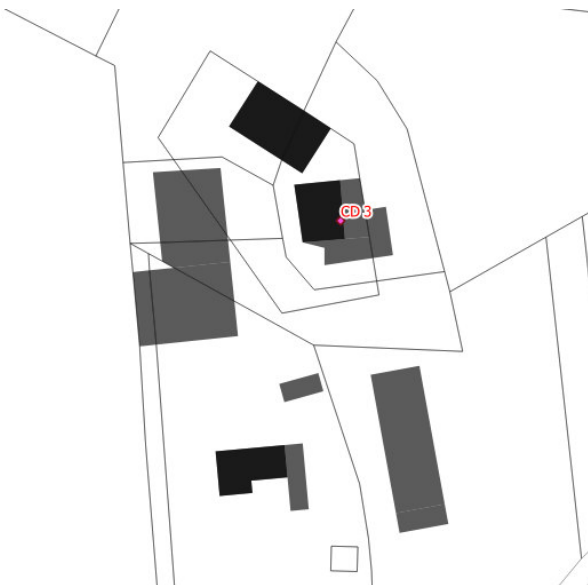

CHANGEMENT DE DESTINATION N°2

Lieu-dit	Malaval
Référence cadastrale	Parcelle A380
Nature du bâtiment	Ancien lieu de stockage agricole





Incidences	Sur la même parcelle qu'une habitation existante, ce changement de destination n'impacte ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
-------------------	--

CHANGEMENT DE DESTINATION N°3

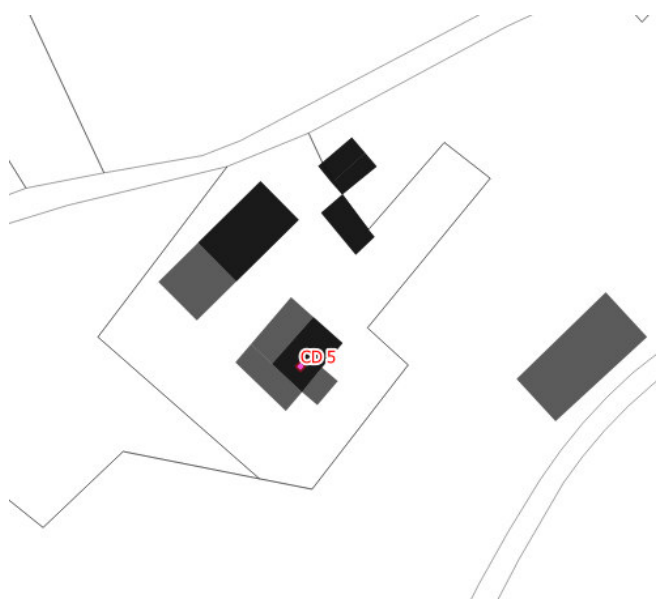
Lieu-dit	Impasse des Sources
Référence cadastrale	Parcelle B1002
Nature du bâtiment	Ancienne grange agricole
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	
Incidences	<p>La nature des travaux sur cet ancien bâtiment agricole se présente sous la forme d'une réhabilitation en logement. Située sur la même parcelle qu'une habitation existante, ce changement de destination n'impacte ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.</p>

CHANGEMENT DE DESTINATION N°4

Lieu-dit	La Galetière
Référence cadastrale	Parcelle B334
Nature du bâtiment	Ancien lieu de stockage agricole
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	
Incidences	Sur la même parcelle qu'une habitation existante, ce changement de destination n'impacte ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°5

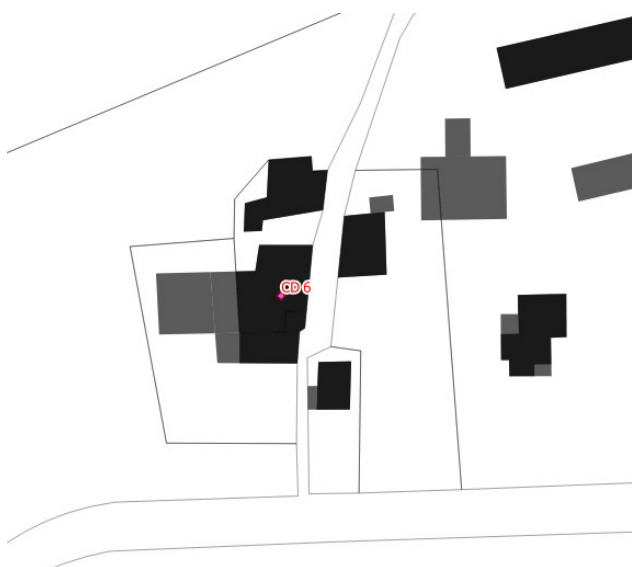
Lieu-dit	Mareira et Ruisseau des Co
Référence cadastrale	Parcelle B472
Nature du bâtiment	Ancien lieu de stockage



Incidences	Sur la même parcelle qu'une habitation existante, ce changement de destination n'impacte ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Le bâtiment présente une architecture traditionnelle des granges du Royans qui mérite d'être mise en valeur.
-------------------	---

CHANGEMENT DE DESTINATION N°6

Lieu-dit	Hameau du Pouyet
Référence cadastrale	Parcelle A 687 Parcelle A 16
Nature du bâtiment	Ancienne écurie



Incidences	Faisant parti d'un ensemble bâti constitué, ce changement de destination n'impacte ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
-------------------	--