



Dossier de consultation et de notification



Septembre 2025

Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

4 – Règlement écrit

Peyraud



PROCEDURE	DATE
Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite par arrêté le	15 Juillet 2025
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération le	

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Labellisé



RSE Positive

labellucie.com



Sommaire

1	- Préambule.....	6
1.1	Champ d'application territorial du plan	8
1.2	Division du territoire en zones	8
1.2.1	Les zones urbaines dites zones U.....	8
1.2.2	Les zones à urbaniser dites zones AU.....	9
1.2.3	Les zones agricoles dites zones A	9
1.2.4	Les zones naturelles et forestières dites zones N.....	9
1.3	AUTRES OUTILS GRAPHIQUES	9
1.4	Orientations d'aménagement et de programmation.	10
1.5	Organisation du règlement.....	10
2	- Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la commune indépendamment du PLU	12
2.1	Rappel du droit des tiers	14
2.2	code de l'urbanisme	14
2.3	servitudes d'utilité publique	15
2.4	RISQUES	15
2.4.1	- Prise en compte du risque inondation et protection des abords des cours d'eau.....	15
2.4.2	- Prise en compte des autres risques naturels.....	16
2.5	RESSOURCE EN EAU	16
2.5.1	- Protection de la ressource en eau.....	16
2.5.2	- Zones humides :.....	17
2.5.3	- Assainissement collectif.....	17
2.6	NUISANCES	17
2.6.1	- Secteurs affectés par le bruit des infrastructures.....	17
2.7	AUTRES DISPOSITIONS	18
I.A.1.	- Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées	18
2.7.1	- Droit de préemption urbain	18

2.7.2 - Patrimoine archéologique	18
3 - Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones.....	20
3.1 Adaptations mineures et dérogation	22
3.2 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	23
3.2.1 Précisions des destinations et sous-destinations définies par les articles R 151-27 et R 151-28.....	23
3.2.2 Réhabilitation d'un bâtiment en ruine.....	24
3.2.3 Reconstruction.....	25
3.2.4 Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement.....	25
3.3 Equipements et réseaux.	26
3.3.1 ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées	26
3.3.2 ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux	27
3.3.3 ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électroniques ...	29
3.4 Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagères.....	30
3.4.1 Volumétrie et implantation des constructions	30
3.4.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
3.4.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction	37
3.4.4 Stationnement	40
4 - Dispositions applicables aux différentes zones	42
4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	44
4.1.1 UA - Caractère de la zone	44
4.1.2 UA - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités.....	44
4.1.3 UA – Equipements et réseaux	48
4.1.4 UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	48
4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	51
4.2.1 UB - Caractère de la zone.....	51
4.2.2 UB - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités	51

4.2.3	UB – Equipements et réseaux.....	55
4.2.4	UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	55
4.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1.....	59
	AU1 - Caractère de la zone	59
4.3.1	AU1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités ...	59
4.3.2	AU1 – Equipements et réseaux	63
4.3.3	AU1 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	63
4.4	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	66
4.4.1	A - Caractère de la zone	66
4.4.2	A - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités	66
4.4.3	- A – Equipements et réseaux.....	70
4.4.4	- A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	70
4.5	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	74
4.5.1	N- Caractère de la zone	74
4.5.2	N - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités	74
4.5.3	- N – Equipements et réseaux	79
4.5.4	- N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	79
4.5.5	N4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	81
5	- Annexes – Lexique	82

1 - Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Peyraud fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PEYRAUD (Ardèche)**.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (**N**), agricoles (**A**), urbaines (**U**) et à urbaniser (**AU**).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : **UA**, **UB**, ...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur. Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés.

1.2.1 Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant au cœur de village de Peyraud, situé autour du secteur de la mairie et autour de la place du Marché. Il s'agit d'une zone à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces....

Elle comprend un secteur **UAh** correspondant à la partie ancienne du hameau de Verlieux à valeur patrimoniale et paysagère, mais dans laquelle la mixité de fonctions urbaines est limitée.

- la **zone UB** : zone d'extension urbaine dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, commerces, artisanat...). La zone **UB** comprend un **secteur UBe** correspondant aux groupements d'habitations récents accueillant principalement de l'habitat et plus éloignés du centre bourg, dans lesquelles l'accueil de commerce est limité.

1.2.2 Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- La **zone 1AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation.

Les dispositions des chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : un secteur **1AU** au niveau du centre bourg dans le secteur dit des Replats.

1.2.3 Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Le **Secteur Ae** permettant la construction d'une nouvelle station d'épuration.
- Le **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ax** permettant la construction d'un bâtiment pour le développement d'une activité existante

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux zones A.

1.2.4 Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur :

- le **secteur Nv** correspondant à un ancien verger constituant un espace de transition entre l'espace rural agricole et les espaces urbanisés au Sud du centre bourg, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit ;
- le **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc** correspondant au château de Peyraud dans lequel de nombreuses activités sont autorisées.

Les dispositions du titre 5 s'appliquent aux zones N.

1.3 AUTRES OUTILS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître :

- les **secteurs où l'existence de risques naturels** justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont cartographiés à titre indicatif et il est nécessaire de se reporter au plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) pour connaître les dispositions réglementaires qui s'appliquent ;

- les **emplacements réservés** aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier. Ils sont délimités au titre au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les **éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.
- les **éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.
- les **secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale**, repérés au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

1.4 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement.

OAP Sectorielle	Application
OAP des Replats	Périmètre identifié au document graphique

1.5 ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement contient une partie écrite et une partie graphique.

Le règlement graphique présente un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et certaines règles et servitudes : il est composé de deux pièces, un plan représentant l'ensemble du territoire communal et un plan correspondant à un zoom sur la partie agglomérée de la commune.

Le règlement écrit est organisé en trois grandes parties :

- Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la commune indépendamment du PLU;
- Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble des zones du PLU de la commune ;
- Règles spécifiques applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire s'organisent autour des trois thématiques, déclinées en 15 articles:

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- **ARTICLE 1** - Occupation et utilisation du sol interdites
- **ARTICLE 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Equipements et réseaux.

- **ARTICLE 3** - Desserte par les voies publiques ou privées
- **ARTICLE 4** - Desserte par les réseaux
- **ARTICLE 5** – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagères

- **ARTICLE 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **ARTICLE 7** - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **ARTICLE 8** - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **ARTICLE 9** – Emprise au sol
- **ARTICLE 10** – Hauteur des constructions
- **ARTICLE 11** - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- **ARTICLE 12** – Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales
- **ARTICLE 13** - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs
- **ARTICLE 14** - Règles pour les continuités écologiques
- **ARTICLE 15** - Stationnement

2 - Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la commune indépendamment du PLU

2.1 RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.

2.2 CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles dits « d'ordre public » qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire :

- Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- Article R111-26 du Code de l'Urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

« Conformément à l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme relatif aux performances environnementales et énergétiques des constructions : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de

matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

2.3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sont annexés au PLU les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

I4 : Servitude relatives à l'établissement de canalisations électriques

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

- Ligne 63 kV GAMPALOUP – VERNOSC (DUP du 15/12/1993)
- Ligne 63 kV BOULIEU – GAMPALOUP (DUP du 06/10/1993)

PM 1 : plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral le 28 février 2013

EL3 - Servitude de halage et de marchepied - gestionnaire Voie Navigables de France

AS1 - Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine Captage du puits des terres carrées.

T1 : Servitude relative aux voies ferrées et visibilité sur les voies publiques Gestionnaire SNCF

RT 3 : transport de matière dangereuse route départementale D86.

2.4 RISQUES

2.4.1 - Prise en compte du risque inondation et protection des abords des cours d'eau

La commune de Peyraud est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRI) pour le secteur inondable du Rhône, du Crémieux et du Ruisseau d'Orange approuvé par arrêté préfectoral du 28/02/2013.

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) selon le type de zone. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

 Zone R : Zone fortement exposée  Zone B : Zone modérément exposée  Zone Ra : Secteur reglementé au titre de la bande de sécurité des digues	<ul style="list-style-type: none"> - une zone R correspondant à une zone de contrainte forte (et son secteur Ra) - une zone B correspondant à une zone de contrainte modérée.
--	--

En outre, sur l'ensemble du territoire communal le règlement intègre des prescriptions spécifiques à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels.

Ainsi, les rives naturelles des cours d'eau (hors cours d'eau busés ou canalisés au sein des zones urbanisées) doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai, en respectant une distance de recul de 10 m minimum vis-à-vis des berges des cours d'eau. Seuls les aménagements légers réversibles n'entravant pas le bon fonctionnement des cours d'eau (espace de mobilité de la rivière, préservation des zones humides et des ripisylve) pourront être autorisés au sein de cet espace, ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'exploitation agricole (prise d'eau pour canalisation d'irrigation voire pour retenue collinaire).

Au sein de ces espaces, la perméabilité des clôtures devra être assurée afin de préserver les continuités écologiques associées le long des cours d'eau.

2.4.2 - Prise en compte des autres risques naturels

Risque incendie

Comme l'ensemble du département de l'Ardèche, la commune est concernée par les dispositions de la circulaire du 20 juin 1980 relative à la prise en compte par les documents d'urbanisme des impératifs de défense contre les incendies de la forêt méditerranéenne (J.O. du 13/07/1980 – NC P.62 57) : aucune construction en milieu boisé n'est autorisée.

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

Le territoire de Peyraud est situé sur un secteur où ont été recensés des formations géologiques argileuses et marneuses affleurantes (alluvions récentes fluviatiles). Ces secteurs présentent un risque modéré.

Risque de séisme

La commune de Peyraud est concernée par un risque de séisme (zone 3), dit de « sismicité modérée ».

Le territoire est ainsi soumis aux règles de constructions correspondantes que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes. Les règles sismiques sont variables suivant la classe des bâtiments définies par l'arrêté du 22/10/2010 selon leur nature ou le type d'occupation. Ces règles fixent notamment des exigences en matière de conception mais également sur les dispositions constructives à mettre en œuvre en fonction des solutions techniques retenues (construction en béton armé, maçonnerie, acier ou bois).

2.5 RESSOURCE EN EAU

2.5.1 - Protection de la ressource en eau

La commune de Peyraud est concernée par la présence du captage des Terres Carrées.

Ce captage fait l'objet d'une DUP définissant les périmètres de protection qui sont reportés sur le plan des servitudes.

2.5.2 - Zones humides :

La commune de Peyraud est concernée par la présence de zones humides.

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).



Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.

Dans ces zones :

- tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

2.5.3 - Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la collectivité peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

2.6 NUISANCES

2.6.1 - Secteurs affectés par le bruit des infrastructures

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures reportés sur le plan de zonage et présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Ardèche

Arrêté préfectoral du 13 mars 2013 pour le classement des voies SNCF

n° de ligne	n° de segment	début(point km)	fin(point km)	Communes	catégorie de l'infrastructure	largeur des secteurs affectés par le bruit(1)	niveau sonore (nocturne) dB(A)
800 000	5301	572+422	574+153	Peyraud	1	300m	82
800 000	5303	574+153	575+387	Peyraud	1	300m	82

2.7 AUTRES DISPOSITIONS

I.A.1. - Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Dans le cas de travaux nécessaires à l'accessibilité de personnes handicapées à un bâtiment existant, les règles du présent règlement peuvent ne pas être respectées dans la mesure où aucune autre solution technique les respectant n'est possible

2.7.1 - Droit de préemption urbain

Les articles L 215.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain s'appliquent dès lors qu'il est institué par délibération du Conseil Municipal.

2.7.2 - Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie. L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

3 - Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones

Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU (Mai 2023). Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

3.1 ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATION

Article L152-3 du code de l'urbanisme – Adaptations mineures

« 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.»

Dans ces cas, la décision doit être explicitée et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement qui est apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article L152-4 – Dérogation

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3.2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

3.2.1 Précisions des destinations et sous-destinations définies par les articles R 151- 27 et R 151-28

Les destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme sont précisées dans leur définition par l'arrêté du 10 novembre 2016 dont des éléments sont donnés ci-dessous.

Exploitations agricoles et forestières

La sous-destination [«exploitation agricole»](#) recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination [«exploitation forestière»](#) recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

La sous-destination [«logement»](#) recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement».

La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination [«hébergement»](#) recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerces et activités de service

La sous-destination [«artisanat et commerce de détail»](#) recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination [«restauration»](#) recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination [«commerce de gros»](#) recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination [«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»](#) recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination [«hébergement hôtelier et touristique»](#) recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination «salles d'art et de spectacle» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination «équipements sportifs» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination définie au sein de la destination «Equipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

3.2.2 Réhabilitation d'un bâtiment en ruine

Article L 111-23:

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

3.2.3 Reconstruction

Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit:

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

3.2.4 Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

3.2.5 Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4^e de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4^e de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations)

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

3.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.

3.3.1 ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article R151-47

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, de la morphologie des terrains ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Dans ce cas, il pourra être demandé jusqu'à un recul de 5m du portail d'accès pour les véhicules automobiles par rapport à l'emprise publique.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Accès le long des routes départementales

Pour les accès le long des routes départementales un avis préalable du Département de l'Ardèche sera requis.

Fossé d'écoulement et permission de voirie

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

Voirie :

Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de permis de construire ou d'aménager ;

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

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.

Ces espaces réservés aux piétons présenteront une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein d'une opération. Des perméabilités piétonnes seront recherchées avec les quartiers périphériques dans l'idée d'un maillage en direction des équipements publics et commerces.

3.3.2 ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Article R151-49

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;

2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

3° (...)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Il est recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales, collectées en aval des toitures. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

En l'absence de réseau public, l'alimentation des bâtiments agricoles peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente peut admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. L'évacuation sans traitement des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel (cours d'eau, fossés, ...) est formellement interdite.

Électricité et autres réseaux secs :

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales sont définies par le schéma directeur des eaux pluviales. A défaut, les règles suivantes s'appliquent :

- Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès...) devront être reliées au dispositif d'infiltration ou, à défaut, de rétention adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement à l'échelle de l'aménagement. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées sans rejet sur les parcelles mitoyennes. En cas de nécessité de rejet dans le réseau d'eau pluvial existant, le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A défaut Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode de pluie décennale.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Ainsi, la mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, au changement de destination, aux rénovations et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire. Le traitement au sol des chemins d'accès et des espaces de stationnement doit privilégier l'emploi de matériaux perméables favorisant une infiltration naturelle des eaux pluviales et à moindre impact écologique. Ainsi, les matériaux type pierre concassée, dalle alvéolée enherbée, sable stabilisé, etc. sont à privilégier.

Pour rappel :

Définition de l'emprise au sol du lexique national de l'urbanisme

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

3.3.3 ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électroniques

Article R151-49

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

(...)

3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de toute opération d'ensemble ou 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.

3.4 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRES

3.4.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article R151-39

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation ;

L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Tous les points de la construction) doivent respecter les prospects définis à **l'article 6** du règlement de la zone ;

Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voies, trottoirs...) susceptible de gêner la circulation automobile ou piétonne ne sera admise pour les nouvelles constructions

Dispositions générales :

Le long de la RD86, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de cette voie. Les annexes ne sont pas concernées par cette disposition sous réserve qu'elles ne remplissent pas de fonction de logement

Dispositions particulières :

Une implantation différente de celle prévue au présent article 6 ou à celui défini au règlement de la zone peut être admise :

- **pour des motifs de sécurité**, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) : Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il pourra être exigé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée. Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux. Le pan coupé peut ne concerter que les parties situées en rez-de- chaussée et au premier étage.

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et les opérations de rénovation de bâtiments existants sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas la règle. Dans le cas d'extension ou de reconstruction, l'implantation par rapport à l'emprise publique devra être proche de celle du bâtiment existant ou démolи et la règle par rapport à l'alignement opposé est conservée.

ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

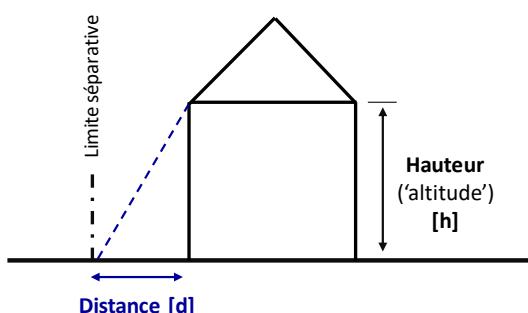
Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives.

Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis à l'**article 7** du règlement de la zone.

Dispositions générales :

Par rapport aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites séparatives, en s'accrochant au bâti existant (s'il existe une construction en limite séparative).

Dispositions particulières :

Une implantation différente de celle prévue au présent article 7 ou à celui défini au règlement de la zone peut être admise :

- pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et les opérations de rénovation de bâtiments existants sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Pour les piscines qui doivent toutefois s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE 10 – Hauteur des constructionsDispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Tous les points de la construction doivent respecter les hauteurs définies à l'**article 10** du règlement de la zone ;

Dispositions particulières :

La règle de hauteur peut ne pas s'appliquer :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertzien, pylônes, etc.)

3.4.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**ARTICLE 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures****Article R151-41**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Conception générale

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

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'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable doivent s'intégrer à la composition d'ensemble de la construction et notamment les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques ou hybrides).

Les dispositifs techniques en saillie tels que les conduits (à l'exception des descentes d'eaux pluviales) et les machineries (pompes à chaleur, climatiseurs, ...) sont interdits en façade sur rue.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini. Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment ancien, on se référera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (fibro-ciment, bardage métallique...), toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

Dans le cas d'une extension il est aussi possible de jouer la rupture avec l'architecture traditionnelle à condition de jouer la légèreté et la discréption (structure métal/verre ou bois/verre, par exemple).

Les couleurs pour les enduits et peintures de façade doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part avec les constructions avoisinantes.

En tout état de cause, les teintes criardes et le blanc pur, s'ils doivent constituer la teinte principale de la construction, sont interdits.

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les imitations et faux appareillages de matériaux sont interdits.

Les menuiseries extérieures doivent être de couleurs monochromes. Les couleurs criardes sont interdites.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

Les annexes devront être réalisées en cohérence avec les règles précédentes, tant pour les façades que pour les couvertures.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des **piscines, des vérandas et des serres** ainsi qu'aux installations et **ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**.

Toitures

Les règles concernant les toitures sont définies à l'**article 11** de chaque zone.

Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former de saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie.

Clôtures

D'une manière générale, la constitution des clôtures doit permettre l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les dispositifs de pare-vue constitués de panneau, de toile ou de rouleau, en plastique ou dérivé, sont interdits.

L'aspect des clôtures* doit être « fini », et notamment les matériaux conçus pour être enduits doivent l'être.

Les murs en pierres apparentes doivent être dans la mesure du possible préservés et rénovés en utilisant les mêmes matériaux (ou aspect similaire).

Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierre apparente ou enduits.

Les clôtures doivent respecter les prescriptions spécifiques définies à **l'article 11** du règlement de la zone ;

Portails

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades, de clôture et du bâti environnant existants.

Bâtiments et secteurs repérés au titre de l'article L151-19

Article L151-19:

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article R421-23:

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19) peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 (pièce 5c du présent dossier de PLU).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Points de vue

Les points de vue repérés sur le document graphique () au titre de l'article L151- 19 du Code de l'Urbanisme doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction de manière à assurer :

- le maintien de l'ouverture du point de vue ;
- la préservation de la qualité du point de vue.

Les éléments bâtis

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Leur démolition totale est interdite et tous les travaux effectués sur un élément bâti repéré doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

Un cahier présentant ces éléments bâtis constitue une des pièces règlementaires du présent PLU.

ARTICLE 12 – Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Article R151-41

Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :

- 1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;
- 4° Prévoir des règles différencierées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. 1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

L'orientation du bâti, les modes constructifs, la qualité des matériaux utilisés doivent favoriser la performance énergétique des constructions et limiter les besoins de climatisation, par la limitation des apports solaires en plein été.

Cet objectif vaut pour la conception des espaces publics (végétalisés) et des parcours piétons (ombragés).

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur.

De plus, les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation des véhicules et n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

Rappel sur les articles L111-16 et R123-11 du code de l'urbanisme

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils

3.4.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

- 1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;
- 2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;
- 3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

- 4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;
- 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;
- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux...

ARTICLE 13 – Surfaces non imperméabilisées – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

Surfaces non imperméabilisées

Les aménagements doivent limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité, en privilégiant les espaces végétalisés de pleine terre, qui présentent un intérêt paysager ainsi qu'un intérêt écologique (biodiversité et infiltration des eaux pluviales).

Dans cet objectif, il est défini pour chaque zone un coefficient de pleine terre.

Les espaces non bâties doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâties devant être conservée en pleine terre
Jusqu'à 20 %	Au moins 60 %
Entre 20% et 40 %	Au moins 50 %
Entre 40 % et 60 %	Au moins 30 %
Entre 60% et 80 %	Au moins 10 %
Supérieur à 80%	Non réglementé

Cas des constructions existantes ne respectant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

Systèmes de récupération des eaux pluviales

Il est préconisé de prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales afin de limiter la pression sur la ressource en eau souterraine. Ces eaux pluviales pourront, par exemple, être utilisées pour des usages de types arrosage ou lavage extérieur...

Abords des cours d'eau

Les rives naturelles des cours d'eau (hors cours d'eau busés ou canalisés au sein des zones urbanisées) doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai, en respectant une distance de recul de 10 m minimum vis-à-vis des berges des cours d'eau. Seuls les aménagements légers réversibles n'entravant pas le bon fonctionnement des cours d'eau (espace de mobilité de la rivière, préservation des zones humides et des ripisylve) pourront être

autorisés au sein de cet espace, ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'exploitation agricole (prise d'eau pour canalisation d'irrigation voire pour retenue collinaire).

Au sein de ces espaces, la perméabilité des clôtures devra être assurée afin de préserver les continuités écologiques associées le long des cours d'eau.

Espaces libres et plantations

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des contraintes de la parcelle et des dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation.
- qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible les murets existants. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

Concernant les plantations d'arbres et d'arbustes, les espèces caduques, qui correspondent davantage aux paysages naturels ardéchois et présentent une meilleure faculté d'intégration, et apportent en outre un ombrage en été tout en laissant passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver, doivent être privilégiées. Parallèlement, les espèces persistantes de conifères doivent être limitées.

Il est préconisé de planter des espèces variées à l'intérieur des parcelles et dans les haies, pour des raisons de qualité paysagère et des raisons écologiques (biodiversité).

D'une manière générale, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux caractéristiques du sol et du climat.

Les haies mono spécifique sont interdites.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 4 places doivent être plantées.

Éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

Article L151-23:

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

Article R421-23:

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux conformément aux articles R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces repérés sur le document graphique (ripisylve du ruisseau de Crémieux) au titre de l'article L151- 23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés au regard des enjeux environnementaux et paysagers identifiés.

Prescription :

- En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

ARTICLE 14 – Règles pour les continuités écologiques

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

3.4.4 Stationnement

Article R151-44

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;

ARTICLE 15 – Stationnement

Stationnements automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Habitation/hébergement :

- Deux places minimum par logement nouvellement créé.
- Pour les opérations supérieures ou égales à 5 logements, il sera demandé deux places visiteurs pour 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules...)

Rappel :

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Extrait de l'article L151-34 (1° à 3°)

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires

Article L151-35 (suite)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat...

Commerces, bureaux, services et artisanat, hôtel et restauration, équipements publics :

- Le stationnement doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions.

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

- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- reconstruction après sinistres

Stationnement vélos

- Habitation (logement collectif uniquement)

Pour toute opération de 5 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements.

4 - Dispositions applicables aux différentes zones

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

4.1.1 UA - Caractère de la zone

La **zone UA** recouvre la zone urbaine correspondant au cœur de village de Peyraud, situé autour du secteur de la mairie et autour de la place du Marché. Il s'agit d'une zone à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service commerces et équipements publics. L'artisanat y est également admis.

Elle comprend un secteur **UAh** qui correspond à la partie ancienne du hameau de Verlieux où l'on privilégie la fonction d'habitat. L'artisanat et le commerce de détail y sont interdits et les activités de services limitées.

4.1.2 UA - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.2** « destination des constructions, usage des sols et nature des activités».

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- exploitation agricole
- exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celle à sous-destination du :

- commerces de gros ;
- cinéma

De plus, dans le secteur **UAh** est interdite celle à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements, sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction,
- Aménagement d'un golf,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UA sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions à destination de « **commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

• Artisanat et commerce de détail

Les occupations et utilisation du sol à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont admises à condition :

- de générer moins de 100 m² de surface de vente
- de ne pas apporter de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...)

• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les occupations et utilisation du sol à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition :

- d'avoir une superficie de moins de 250 m² de surface de plancher, et de moins de 200 m² dans le secteur **UAh**
- de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...).

Prise en compte du PPRI

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI) Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

**Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition dans la zone UA
(hors secteur UAh)**

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière	RED		
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			100 m ² maxi
Restauration			
Commerce de gros	RED		
Activité de service avec clientèle			250 m ² maxi
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	RED		
Entreprôt	RED		
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	RED		

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition dans le secteur UAh

	Uah		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	INTERDIT		
Exploitation forestière	INTERDIT		
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	INTERDIT		
Restauration			
Commerce de gros	INTERDIT		
Activité de service avec clientèle			200 m ² maxi
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma	INTERDIT		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	INTERDIT		
Entreprise	INTERDIT		
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT		

4.1.3 UA – Equipements et réseaux

ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.1** « desserte par les voies publiques ou privées ».

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.2** « desserte par les réseaux».

ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.3** « Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique».

4.1.4 UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone UA

Les façades sur voies doivent être implantées dans une **bande de 0 à 1,5 m**, par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.(mesuré au bord du bassin).

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions à usage d'annexes.
- quand une construction existe déjà en façade sur voie.

ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone UA

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **12 mètres**.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent : la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à deux mètres près.

La hauteur maximale des **annexes** est limitée à **3,5 mètres**,

La hauteur maximale des **clôtures** est limitée à **2 mètres**.

ARTICLE 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

De plus, en zone UA

Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.
Sont interdits les exhaussements de sol sans lien avec des constructions

Toitures et couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes : les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou rouge nuancé (la couleur rouge cru ou paille est interdite) ;

La toiture possèdera 2 pentes au minimum. Pour les annexes, un toit à une seule pente sera admis;

La pente sera comprise entre 30 et 40 % ;

En égout de toiture, lorsque le bâtiment présente un intérêt patrimonial certain, il pourra être demandé de conserver les génoises existantes. En cas de création, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal ;

Les débords de toiture en pignon doivent être limités au chevron de rive recouvert d'une tuile de rive.

Les toits plats et les toitures végétalisées sont cependant autorisés pour les annexes.

En cas de restauration, l'utilisation d'une couverture de même aspect que celle d'origine est possible.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques devront être sensiblement intégrés au pan de toiture. Le dessin de l'ensemble de panneaux devra présenter une géométrie simple (quadrilatère).

Clôtures

En cas d'implantation à l'alignement, si le bâtiment n'occupe pas la totalité du linéaire, la clôture sur rue doit être constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m au point le plus haut. Lorsque la façade sur rue d'un bâtiment implanté à l'alignement est constituée de pierres apparentes, le mur de clôture sur rue peut être enduit. La couleur de l'enduit doit être choisie de sorte à assurer l'harmonie entre les deux.

Dans les autres cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

ARTICLE 12 – Obligation de performances énergétiques et environnementales

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

ARTICLE 13 - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 14 – Règles pour les continuités écologiques

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 15 – Stationnement

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.4** « Stationnement».

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

4.2.1 UB - Caractère de la zone

La zone **UB** recouvre la zone d'extension urbaine dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, ...).

Elle comprend un secteur **UBe** correspondant aux groupements d'habitations géographiquement plus éloignés du centre village et accueillant principalement de l'habitat. L'artisanat et le commerce de détail y sont interdits et les activités de services limitées.

4.2.2 UB - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Se reporter aux « **dispositions réglementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.2** « destination des constructions, usage des sols et nature des activités».

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- exploitation agricole
- exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celle à sous-destination du :

- commerces de gros ;
- cinéma

De plus, dans le secteur **UBe** est interdite celle à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements, sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,

- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction,
- Aménagement d'un golf,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UB sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions à destination de « **commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail

Les occupations et utilisation du sol à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont admises à condition :

- de générer moins de 100 m² de surface de vente
- de ne pas apporter de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...)

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les occupations et utilisation du sol à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition :

- d'avoir une superficie de moins de 250 m² de surface de plancher, et de moins de 200 m² dans le secteur **UBe**
- de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...).

Prise en compte du PPRI

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI) Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition en zone UB (hors secteur Ube)

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			100 m ² maxi
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			250 m ² maxi
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition en secteur UBe

	UBe		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière	RED		
Habitation			
Logement		CYAN	
Hébergement		CYAN	
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	RED		
Restauration		CYAN	
Commerce de gros	RED		
Activité de service avec clientèle			ORANGE
Hébergement hôtelier et touristique		CYAN	
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		CYAN	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		CYAN	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		CYAN	
Salles d'art et de spectacle		CYAN	
Équipements sportifs		CYAN	
Autres équipements recevant du public		CYAN	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	RED		
Entreprôt	RED		
Bureau		CYAN	
Centre de congrès et d'exposition	RED		

4.2.3 UB – Equipements et réseaux

ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.1** « desserte par les voies publiques ou privées ».

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.2** « desserte par les réseaux».

ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.3** « Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique».

4.2.4 UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

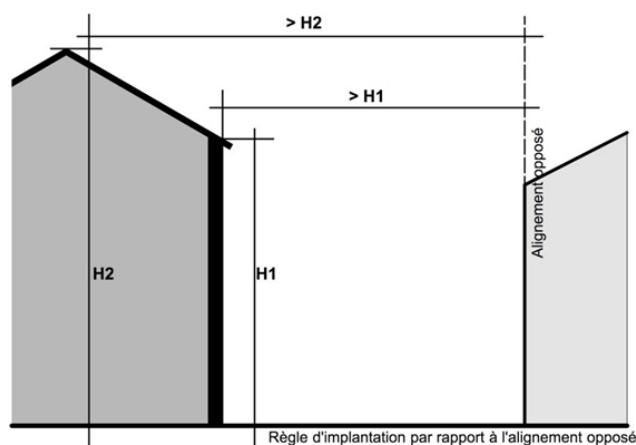
Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone UB

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur (mesuré au bord du bassin).

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone UB

La hauteur maximale des constructions comptées ne pourra excéder **10 mètres**.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale des **annexes** est limitée à **3,5 mètres**,

La hauteur maximale des **clôtures** est limitée à **1,80 mètres**.

ARTICLE 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

De plus, en zone UB

Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier. Les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions sont interdits.

Toitures et couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes ;

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Dans le cadre des opérations de rénovation, pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial certain, il pourra être demandé la conservation des génoises existantes ;

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques pourront être intégrés ou surimposés au pan de toiture mais la pente de la toiture devra être respectée. Le dessin de l'ensemble de panneaux devra présenter une géométrie simple (quadrilatère).

Clôtures

En cas d'implantation à l'alignement, si le bâtiment n'occupe pas la totalité du linéaire, la clôture sur rue doit être constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m au point le plus haut. Lorsque la façade sur rue d'un bâtiment implanté à l'alignement est constituée de pierres apparentes, le mur de clôture sur rue peut être enduit. La couleur de l'enduit doit être choisie de sorte à assurer l'harmonie entre les deux.

Dans les autres cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. Les clôtures seront constituées d'une haie vive et diversifiée doublée d'un grillage ou de grilles. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

ARTICLE 12 – Obligation de performances énergétiques et environnementales

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

ARTICLE 13 - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 14 – Règles pour les continuités écologiques

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 15 – Stationnement

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.4** « Stationnement».

4.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1

AU1 - Caractère de la zone

La zone **AU1** est une zone à urbaniser dite « ouverte », destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à court ou moyen terme. Les constructions ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au présent document de PLU.

La zone 1AU correspond au secteur suivant : les Replats en centre bourg

4.3.1 AU1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Se reporter aux « **dispositions réglementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.2** « destination des constructions, usage des sols et nature des activités».

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- exploitation agricole
- exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », sont interdites celle à sous-destination du :

- commerces de gros ;
- cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », est interdite celle à sous-destination de :

- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements, sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction,
- Aménagement d'un golf,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement du présent PLUi (pièce **2b** - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En particulier, elles ne sont autorisables que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant toute la zone **AU1**.

De plus

En zone AU1 sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions à destination de « **commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Artisanat et commerce de détail

Les occupations et utilisation du sol à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont admises à condition :

- de générer moins de 100 m² de surface de vente
- de ne pas apporter de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...)

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les occupations et utilisation du sol à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition :

- d'avoir une superficie de moins de 250 m² de surface de plancher,
- de gêne ou de nuisances aux habitants du quartier avoisinant (circulation, sécurité, bruit, pollution,...).

Prise en compte du PPRI

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI) Il

est donc impératif de se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition dans la zone AUI

	AUI		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière	RED		
Habitation			
Logement			OAP
Hébergement			OAP
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			OAP et 100 m ² maxi
Restauration			OAP
Commerce de gros	RED		
Activité de service avec clientèle			OAP et 250 m ² maxi
Hébergement hôtelier et touristique			OAP
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			OAP
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			OAP
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			OAP
Salles d'art et de spectacle			OAP
Équipements sportifs			OAP
Autres équipements recevant du public			OAP
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	RED		
Entreprôt	RED		
Bureau			OAP
Centre de congrès et d'exposition	RED		

4.3.2 AU1 – Equipements et réseaux

ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.1** « desserte par les voies publiques ou privées ».

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.2** « desserte par les réseaux».

ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.3** « Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique».

4.3.3 AU1 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

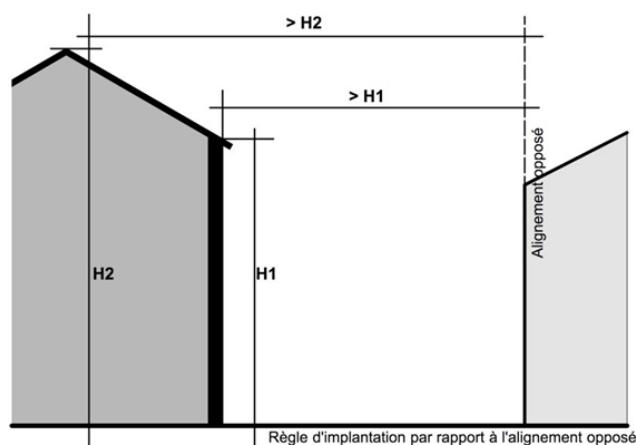
ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone AU1

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone AU1

La hauteur maximale des constructions comptées ne pourra excéder **10 mètres**.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale des **annexes** est limitée à **3,5 mètres**,

La hauteur maximale des **clôtures** est limitée à **1,80 mètres**.

ARTICLE 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

De plus, en zone AU1Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions sont interdits.

Toitures et couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes ;

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Dans le cadre des opérations de rénovation, pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial certain, il pourra être demandé la conservation des génoises existantes ;

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques pourront être intégrés ou surimposés au pan de toiture mais la pente de la toiture devra être respectée. Le dessin de l'ensemble de panneaux devra présenter une géométrie simple (quadrilatère).

Clôtures

En cas d'implantation à l'alignement, si le bâtiment n'occupe pas la totalité du linéaire, la clôture sur rue doit être constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m au point le plus haut. Lorsque la façade sur rue d'un bâtiment implanté à l'alignement est constituée de pierres apparentes, le mur de clôture sur rue peut être enduit. La couleur de l'enduit doit être choisie de sorte à assurer l'harmonie entre les deux.

Dans les autres cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m. Les clôtures seront constituées d'une haie vive et diversifiée doublée d'un grillage ou de grilles. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

ARTICLE 12 – Obligation de performances énergétiques et environnementales

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

ARTICLE 13 - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 14 – Règles pour les continuités écologiques

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 15 – Stationnement

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.4** « Stationnement».

4.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

4.4.1 A - Caractère de la zone

La zone A recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur **Ae** correspondant au secteur pour la construction d'un équipement collectif d'épuration.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité **Ax** pour la construction d'un bâtiment pour le développement d'une activité existante.

4.4.2 A - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Se reporter aux « **dispositions réglementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.2** « destination des constructions, usage des sols et nature des activités».

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », est interdite celle à sous-destination de :

- exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est interdite celle à sous-destination de :

- Hébergement

Toutes les constructions à destination de « **commerce et activités de service** » ;

Pour les constructions à destination de « **Equipement d'intérêt collectif et services publics** » sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Toutes les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** », sauf dans le secteur de taille et capacité limité **Ax**, selon certaines conditions ;

Pour les aménagements, sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction,
- Aménagement d'un golf,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur Ae :

Sont interdites toutes les constructions et aménagements hormis les suivants : pour les constructions à destination de « **équipements d'intérêt collectifs et services publics**», est admise sous conditions celle à sous-destination de « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques** » afin de permettre l'aménagement d'une station d'épuration.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

- exploitation agricole :

Le projet doit démontrer qu'il est nécessaire à une exploitation agricole et qu'il s'inscrit dans une démarche de gestion économe de l'espace.

Les bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, sous réserve qu'il s'agisse de CUMA agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime .

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, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, implantées à proximité du site d'exploitation et que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

- logement

Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure ou égale à 60 m²,
- que l'extension ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction existante et 50% de la surface de plancher existante,
- que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation,
- que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m² (hors piscine ne constituant pas de la surface de plancher).
- que leur hauteur au faîte ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

Pour les constructions à destination de « **équipements d'intérêt collectifs et services publics** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Ils sont autorisés dès lors 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.

Les constructions à destination de « **de « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** » peuvent être admise dans le secteur **Ax à condition** :

- D'être nécessaires à une activité existante à proximité
- Que l'emprise au sol des nouvelles constructions ne dépasse pas 200 m²
- Que la hauteur des constructions ne dépasse pas 7,50 m.

Prise en compte du PPRI

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI). Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition en zone A

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprise			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Attention, dans le secteur Ae :

Sont interdites toutes les constructions et aménagements hormis les suivants : « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques** » afin de permettre l'aménagement d'une station d'épuration.

4.4.3 - A – Equipements et réseaux

ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.1** « desserte par les voies publiques ou privées ».

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.2** « desserte par les réseaux».

ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.3** « Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique».

4.4.4 A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone A

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ;

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.(mesuré au bord du bassin).

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone A

La hauteur des constructions à vocation d'habitation est limitée à **9 mètres**.

La hauteur maximale des constructions à vocation agricole comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder **12 mètres** au faîte de la toiture, mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîte.

Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement pour des éléments techniques nécessaires au bâtiment et à l'exploitation agricole (silos, cuves, cribs...).

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale des **annexes** est limitée à **3,5 mètres**.

ARTICLE 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

De plus, en zone A

Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions sont interdits.

Toitures et couvertures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.
- Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes ;

- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.
- En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.
- Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Dans le cadre des opérations de rénovation, pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial certain, il pourra être demandé la conservation des génoises existantes ;

Pour les bâtiments agricoles

- Les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux tunnels et aux serres.

De manière générale

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques pourront être intégrés ou surimposés au pan de toiture mais la pente de la toiture devra être respectée. Le dessin de l'ensemble de panneaux devra présenter une géométrie simple (quadrilatère).

Clôtures

La hauteur des clôtures* est limitée à 1,50 m. Les clôtures seront constituées d'une haie vive et diversifiée doublée d'un grillage ou de grilles. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les clôtures devront être perméables pour la petite faune.

ARTICLE 12 – Obligation de performances énergétiques et environnementales

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

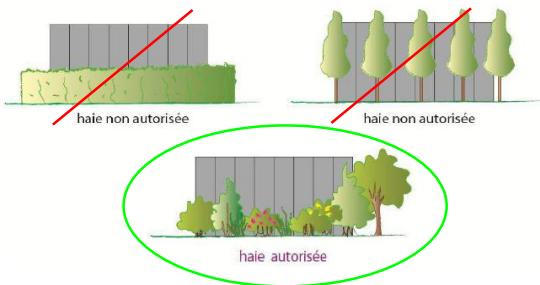
ARTICLE 13 - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

De plus, en zone A

Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants (hors serres), un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (voir le schéma ci-dessous).



ARTICLE 14 – Règles pour les continuités écologiques

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

ARTICLE 15 – Stationnement

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.4** « Stationnement».

4.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

4.5.1 N- Caractère de la zone

La **zone N** regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

La zone **N** comprend :

- Un secteur **Nv** correspondant à un verger à protéger, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit.
- *Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc permettant le développement d'activités au sein du château.*
- **Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art R151-34 du code de l'urbanisme)

4.5.2 N - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Se reporter aux « **dispositions réglementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.2** « destination des constructions, usage des sols et nature des activités».

ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « **habitation** », est interdite celle à sous-destination de :

- Hébergement

Toutes les constructions à destination de « **commerce et activités de service** », *sauf dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc selon certaines conditions* ;

Pour les constructions à destination de « **Équipement d'intérêt collectif et services publics** » sont interdites celles à sous-destination de :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public.

Toutes les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire** » ;

Pour les aménagements, sont interdits :

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un parc d'attraction,
- Aménagement d'un golf,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur Nv :

Sont interdites toutes les constructions et aménagements

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

• Logement

Le changement de destination, à des fins d'habitation, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé. Toutefois, il est rappelé que tout changement de destination est soumis, en zone Naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme. De plus il devra respecter le règlement du PPRI.

Les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics,
- que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure ou égale à 60 m²,

- que l'extension ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol de la construction existante et 50% de la surface de plancher existante,
- que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m²,
- Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation,
- que l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m² (hors piscine ne constituant pas de la surface de plancher).
- que leur hauteur au faîte ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les piscines liées à une habitation existante sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- d'être intégralement situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation, sous réserve de ne consommer aucun espace agricole exploité.

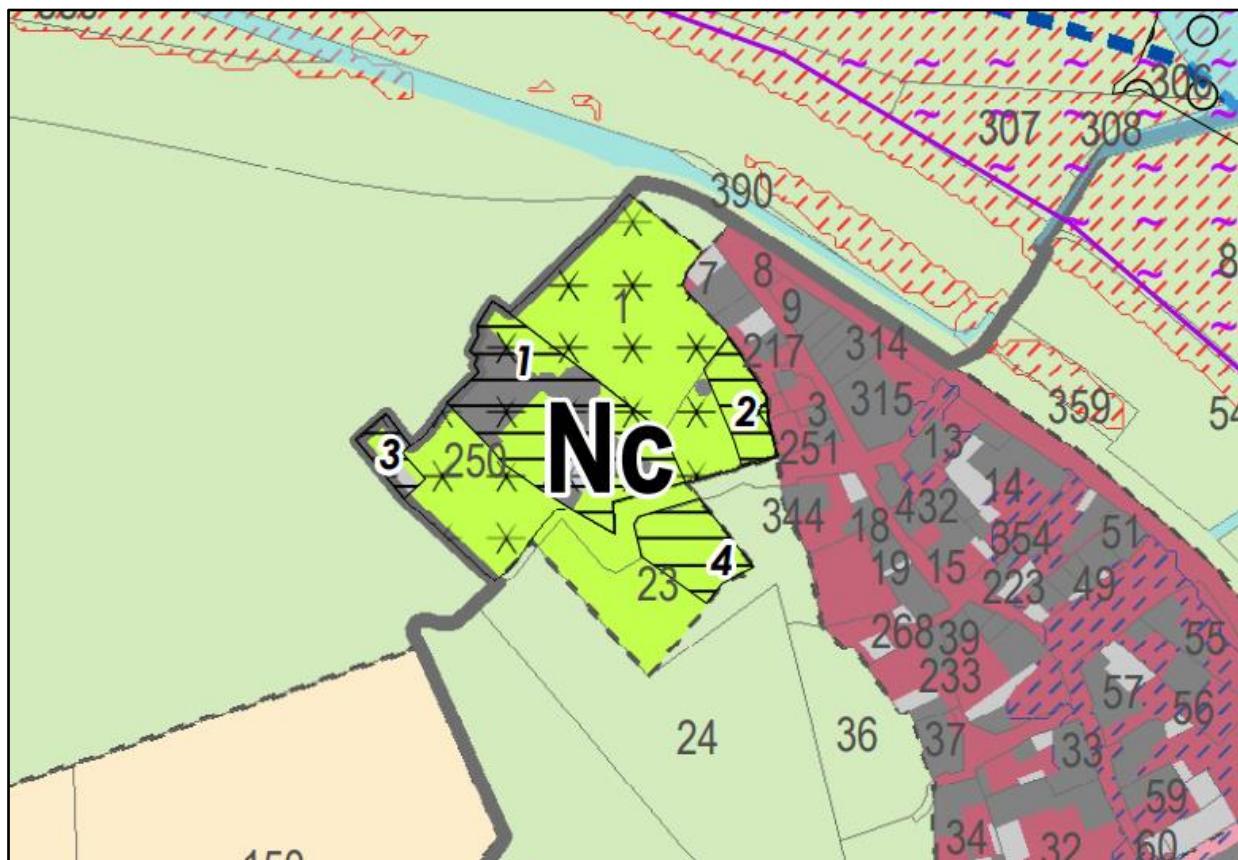
Pour les constructions à destination de « **équipements d'intérêt collectifs et services publics** », est admise sous conditions celle à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Ils sont autorisés dès lors 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.

Dans le STECAL Nc, sont aussi admis dans les secteurs d'implantation reporté au plan de zonage et indiqué 1, 2, 3 et 4 :





- **Dans le secteur 1**, les sous-destinations « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » sont admises, exclusivement au sein même des constructions existantes ;
- **Dans le secteur 2**, la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est admise à condition de ne pas dépasser 2 unités d'hébergement cumulant une surface de 30 m² ;
- **Dans le secteur 3**, la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est admises, exclusivement au sein même des constructions existantes. De même, il est admis une extension d'une emprise au sol maximale de l'ordre de 20m² et d'une hauteur en alignement à l'égout du toit existant ;
- **Dans le secteur 4**, il est admis la construction d'annexes à l'habitation principale à condition que l'emprise totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m² (hors piscine ne constituant pas de surface de plancher) et que sa hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.

Dans la zone délimitée au titre de l'activité de carrière :

Les prélèvements de matériaux, l'ouverture ou l'exploitation de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur premier traitement, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés.

Prise en compte du PPRI

Dans les secteurs inondables identifiés au règlement graphique sur le plan de zonage, s'applique également la réglementation liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRI) Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Tableau résumant les destinations interdites, autorisées et soumises à condition dans la zone N(hors secteur Nv où toutes les constructions et aménagements sont interdits et hors Nc où quelques sous-destinations de la destination « Commerce – Activités » de services sont admises)

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	RED		
Exploitation forestière		LIGHT BLUE	
Habitation			
Logement			BROWN
Hébergement	RED		
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	RED		
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle	RED		
Hébergement hôtelier et touristique	RED		
Cinéma	RED		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	RED		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			BROWN
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	RED		
Salles d'art et de spectacle	RED		
Équipements sportifs	RED		
Autres équipements recevant du public	RED		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	RED		
Entreprôt	RED		
Bureau	RED		
Centre de congrès et d'exposition	RED		

4.5.3 - N – Equipements et réseaux

ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.1** « desserte par les voies publiques ou privées ».

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.2** « desserte par les réseaux».

ARTICLE 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.3.3** « Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique».

4.5.4 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone N

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ;

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.(mesuré au bord du bassin).

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions à usage d'annexes.

ARTICLE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux « **dispositions règlementaires applicables à toutes les zones** », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.1** « Volumétrie et implantation des constructions».

De plus, en zone N

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

La hauteur des constructions doit cependant s'harmoniser partout avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximale des **annexes** est limitée à **3,5 mètres**.

ARTICLE 11 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

De plus, en zone N

Mouvements de sol et talus

Dans tous les cas, l'adaptation des constructions à la topographie du terrain est à privilégier.

Les exhaussements de sol* sans lien avec des constructions sont interdits.

Toitures et couvertures

- Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.
- Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes ;
- Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.
- En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

- Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Dans le cadre des opérations de rénovation, pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial certain, il pourra être demandé la conservation des génoises existantes ;

De manière générale

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques pourront être intégrés ou surimposés au pan de toiture mais la pente de la toiture devra être respectée. Le dessin de l'ensemble de panneaux devra présenter une géométrie simple (quadrilatère).

4.5.5 N4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures* est limitée à 1,50 m. Les clôtures seront constituées d'une haie vive et diversifiée doublée d'un grillage ou de grilles. L'utilisation d'essences locales est recommandée.

Les clôtures devront être perméables pour la petite faune.

ARTICLE 12 – Obligation de performances énergétiques et environnementales

Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.2** « Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures».

ARTICLE 13 - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs

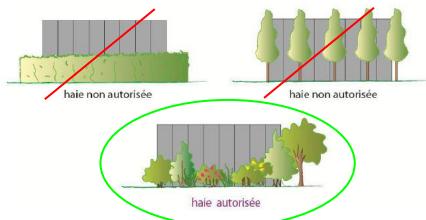
Se reporter aux « dispositions règlementaires applicables à toutes les zones », en particulier :

- **chapitre 3.4.3** « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords de construction».

•

De plus, en zone N

Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (voir le schéma ci-dessous).



5 - Annexes – Lexique

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.
Activités (types d')	<p>Artisanat Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État. (source : INSEE)</p> <p>Industrie Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. (source : INSEE)</p> <p>Commerce Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures). (source : INSEE)</p> <p>Bureau Sont considérés comme locaux à usage de bureaux : 1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ; 2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux. (source : code de l'urbanisme)</p> <p>Entrepôt La définition retenue recouvre : les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ; les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock). (source : d'après le commissariat général au développement durable)</p> <p>Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.</p> <p>Hébergement hôtelier Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).</p> <p>Affouillement – Exhaussement des sols Tous travaux de remblai ou de déblai. Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces</p>

travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres,
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable. Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités.

Aménagement

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

Alignement

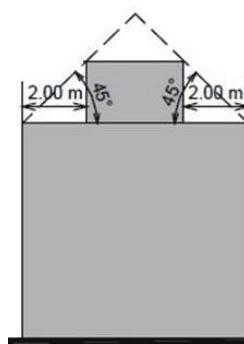
Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.

Annexe

Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), dont le fonctionnement est lié à cette habitation : abris de jardin, bûchers, piscines, garages, etc. (sans être pour autant affectée à l'usage d'habitation).

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m. L'attique ne constitue pas un élément de façade (voir le schéma ci-dessous).



Brise-soleil

Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle

affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). La commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Clôture à claire voie

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie

Coefficient d'imperméabilisation

Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.

Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.

Egout de toiture

Partie inférieure d'un versant de toit.

Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.

Extension (d'une construction)

Il s'agit d'une augmentation du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.

Faîte

Arête supérieure d'un toit.

Hauteur

La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).

La hauteur par rapport au terrain naturel est définie à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement écrit.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture.

Piscine

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.

Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.

Toiture végétale

Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.

Unité foncière

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Véranda

Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.