

Commune d'Andancette

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

### REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 01 décembre 2025,  
Le Maire, Monsieur Frédéric Chenevier*

## **SOMMAIRE**

---

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>p.3</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	p.4
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	p.13
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	p.22
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UH	p.28
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UHa	p.34
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UM	p.40
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UI	p.47
Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone UIe	p.54
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>p.61</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU1	p.62
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUb	p.68
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AU2	p.74
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>p.80</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	p.81
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>p.91</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	p.92
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Np	p.99
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Nc	p.104
<b>Définitions</b>	<b>p. 108</b>

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UH

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UHa

Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UM

Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UI

Chapitre VIII - Dispositions applicables à la zone Ule

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## – Zone urbaine ancienne (bourg et Creux de la Thine)

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Dans la zone UA, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Quartier de la Vermicellerie » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

Une servitude de mixité est définie au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Quartier de la Vermicellerie ».

Dans la zone UA du centre-bourg et du Creux de la Thine, sont définis deux sous-secteurs UAc dans lesquels le commerce de proximité (moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) est autorisé.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone UA est concernée par les risques d'inondations du Rhône et du Bancel.

Les zones inondables sont représentées au règlement graphique par une trame rouge (inconstructible) et une trame bleue (constructible sous conditions).

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 100 mètres de part et d'autre de la RN7.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UA 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les nouvelles constructions à usage :
  - agricole;
  - d'activité industrielle;
  - de commerce sauf celles autorisées à l'article UA 2.

*Dispositions supplémentaires relatives à l'orientation d'aménagement et de programmation « Quartier de la Vermicellerie » :*

Les établissements accueillant des populations sensibles

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

*Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)*

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites (y compris les sous-sols), à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée bleue, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites (y compris les sous-sols), à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les installations classées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal à conditions qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone
- Les commerces à condition d'être situés dans le sous-secteur UAc et que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone.

*Dispositions particulières relatives aux objectifs de mixité sociale représentée sur le document graphique :*

Un secteur bénéficie d'une servitude mixité sociale de 15% de logement locatifs sociaux.

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

### Zone hachurée rouge et zone hachurée bleue

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge ou bleue, toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge ou bleue :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation réalisées sur vide sanitaire, inondable, aéré et vidangeable,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,

- professionnel (artisanal, commerces, bureau).
  - L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation,
    - professionnel (artisanal, commerces, bureau). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
    - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
    - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
      - l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
      - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
      - l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
  - Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
  - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
  - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
  - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
  - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
  - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
  - La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
  - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
  - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
  - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de côte de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UA 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le long des tracés de la RN7, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **Article UA 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçu.

##### **Eaux pluviales :**

Si le réseau collecteur d'eau pluviale est suffisant, les eaux de toiture doivent s'y déverser. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le propriétaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

#### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

#### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

Pour les opérations d'ensemble l'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf contraintes techniques rendant l'enfouissement impossible.

## Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions - y compris les éléments en façade (balcon, marquise...) - doivent s'implanter en limite de l'emprise publique, à défaut d'indication contraire portée sur le document graphique du plan de zonage (indication d'alignement en recul pour le secteur de la Vermicellerie).

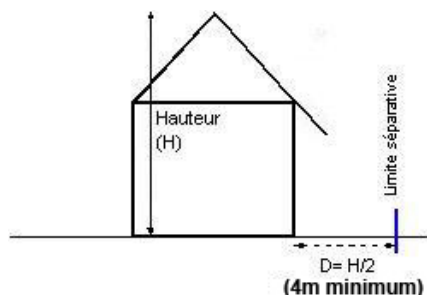
L'implantation des annexes et des piscines n'est pas réglementée.

## Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :*

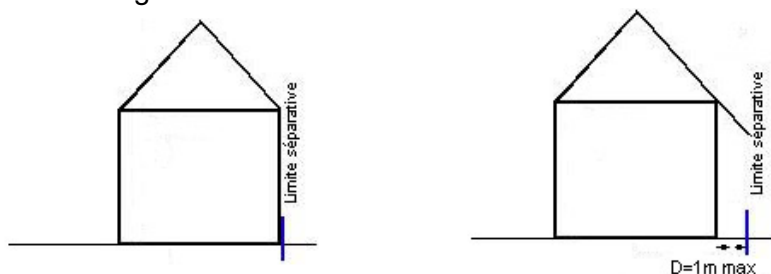
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

Annexes\* : Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions sur une même propriété se fait soit :

- accolées,
- avec une distance minimum de 3 mètres, sauf pour les annexes des constructions à usage d'habitation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **Article UA 9 - Emprise au sol\***

Sans objet.

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage\*, est limitée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout de toiture.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

### a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement à prévoir sur la parcelle,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

### b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

### c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

### d) équipements publics

- les stationnements pour les équipements publics correspondront au programme

*Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

### *Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les haies végétales comporteront au minimum trois espèces locales différentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain pour les nouvelles constructions.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

### *Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :*

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

---

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet

---

## **Section IV – Conditions particulières**

---

### **Article UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article UA 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **– Zone urbaine d'extension récente –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Dans la zone UB, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Quartier de la gare » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone UB est concernée par les risques d'inondations du Rhône et du Bancel.

Les zones inondables sont représentées au règlement graphique par une trame rouge (inconstructible) et une trame bleue (constructible sous conditions).

La zone UB est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 100 mètres de part et d'autre de la RN7 du Bancel à la limite Nord du territoire.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### **Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol**

---

#### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UB 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UB 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les nouvelles constructions à usage :
  - agricole;
  - d'activité industrielle;
  - de commerces sauf celles autorisées à l'article UB 2.

*Dispositions supplémentaires relatives à l'orientation d'aménagement et de programmation « Quartier de la gare » :*

Les établissements accueillant des populations sensibles

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

*Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)*

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites (y compris les sous-sols), à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée bleue, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites (y compris les sous-sols), à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- Les installations classées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal à conditions qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Zone hachurée rouge et zone hachurée bleue

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation réalisées sur vide sanitaire, inondable, aéré et vidangeable,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal, commerces, bureau).
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal, commerces, bureau). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de

refuge,

- d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J à condition :
  - l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de cote de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

---

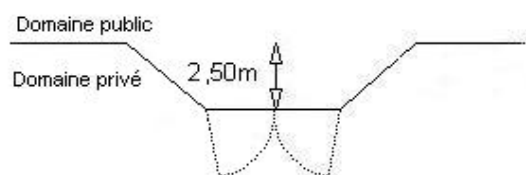
### Article UB 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le long des tracés de la RN7, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le portail devra être placé en retrait par rapport à la voie publique. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf. croquis à titre indicatif ci-dessous) et une largeur de 5m afin de permettre le stationnement d'un véhicule le long du portail.



### Article UB 4 - Desserte par les réseaux publics

#### I - Eau

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### II - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Si le réseau collecteur d'eaux pluviales est suffisant, les eaux de toiture doivent s'y déverser. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le propriétaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

### III – Electricité – Téléphone

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

### IV – Gaz

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

Pour les opérations d'ensemble l'enfouissement des réseaux est obligatoire, sauf contraintes techniques rendant l'enfouissement impossible.

## **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions - y compris les éléments en façade (balcon, marquise...) - doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 5m.

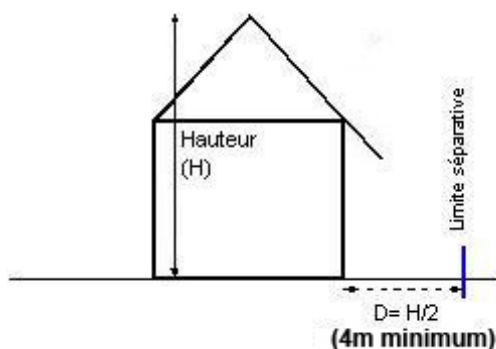
Le long de la voie ferrée les nouvelles constructions, hors annexes, doivent s'implanter avec un recul de 20 m depuis l'axe de la voie ferrée.

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

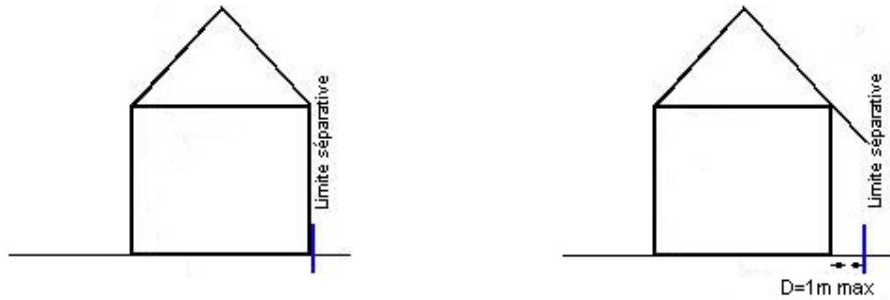
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions sur une même propriété se fait soit :

- accolées,
- avec une distance minimum de 3 mètres, sauf pour les annexes des constructions à usage d'habitation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **Article UB 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 30% de la surface de l'entité foncière pour les constructions à usage d'habitation.

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 40% de la surface de l'entité foncière pour les constructions à usage d'activités.

### **Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage\*, est limitée à 9 mètres et à 6 mètres à l'égout de toiture.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## Article UB 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citerne pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

d) équipements publics

- les stationnements pour les équipements publics correspondront au programme

*Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 60% de la superficie du terrain non construit.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

#### **Section IV – Conditions particulières**

---

##### **Article UB 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

##### **Article UB 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

### **– Zone urbaine des logements collectifs –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UC 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les constructions à usage :
  - agricole;
  - d'entrepôts;
  - d'activité industrielle et artisanale;
  - de commerce;
  - de bureaux;
  - d'hébergement hôtelier.

##### **Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone\*.

---

#### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

##### **Article UC 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### **Article UC 4 - Desserte par les réseaux publics**

##### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Si le réseau collecteur d'eau pluviales est suffisant, les eaux de toiture doivent s'y déverser. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le propriétaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

##### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

##### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

#### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 2m.

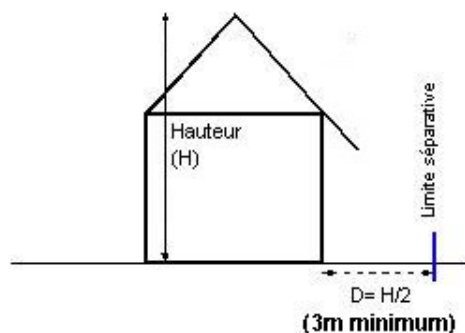
#### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait soit :

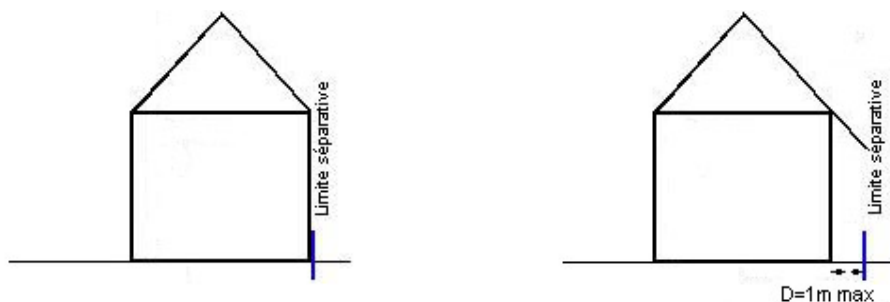
- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\*

entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 3 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

– en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

#### Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UC 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 20% de la surface de l'entité foncière.

### **Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions existantes, mesurée à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout pour les toitures en pente, est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## **Article UC 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

### *Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);

- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article UC 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

Constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

*Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

## **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 40% de la superficie du terrain pour les nouvelles constructions.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

**Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

**Section IV – Conditions particulières**

---

**Article UC 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article UC 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH**

### **– Zone urbaine de hameaux (Gangeneuve, Port de Champagne) –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

La zone UH est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 2 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 250 mètres de part et d'autre de la RN7 au Nord du territoire communal (des Pierrelles au Bancel),

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UH 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UH 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les constructions à usage :
  - d'activité industrielle;
  - d'activité artisanale;
  - de commerces, de bureau, d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article UH2.

##### **Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- Les installations classées\* si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone\*.
- Les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, si elles s'implantent le long de la RN7.
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UH 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le long des tracés de la RN7, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **Article UH 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçu.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

#### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

#### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

### **Article UH 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

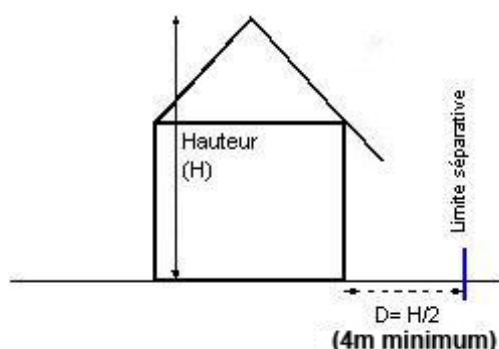
- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 2m.

## Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :*

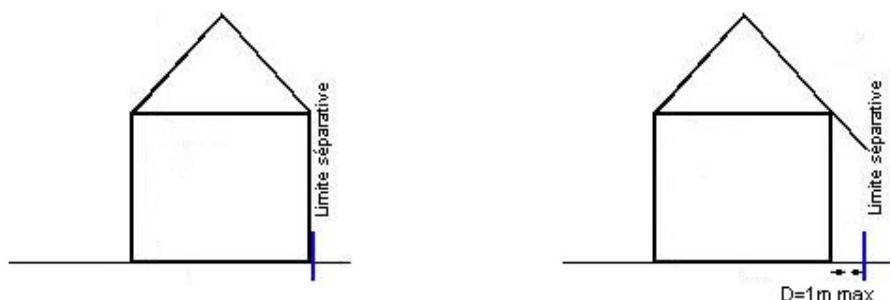
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## **Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions sur une même propriété se fait soit :

- accolées,
- avec une distance minimum de 3 mètres, sauf pour les annexes des constructions à usage d'habitation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **Article UH 9 - Emprise au sol\***

Sans objet.

## **Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 9 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## **Article UH 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

### *Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- protection des vents dominants (plantation de haies...)

## **Article UH 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

### a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

### b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

### c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

### *Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

## **Article UH 13 - Espaces libres et plantations**

### *Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UH 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

## **Section IV – Conditions particulières**

---

### **Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **Article UH 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UHa**

### **– Zone urbaine de hameaux (Bancel) –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 2 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 250 mètres de part et d'autre de la RN7 au Nord du territoire communal,

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article UHa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UH 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UH 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les constructions à usage :
  - d'activité industrielle;
  - d'activité artisanale;
  - de commerces sauf celles autorisées à l'article UHa 2.

##### **Article UHa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- Les installations classées\* si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone\*.

---

#### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

##### **Article UHa 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les

caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le long des tracés de la RN7, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

## **Article UHa 4 - Desserte par les réseaux publics**

### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçu.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

## **Article UHa 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UHa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

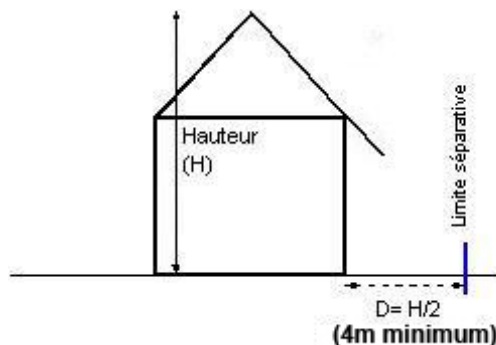
- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 2m.

## Article UHa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :*

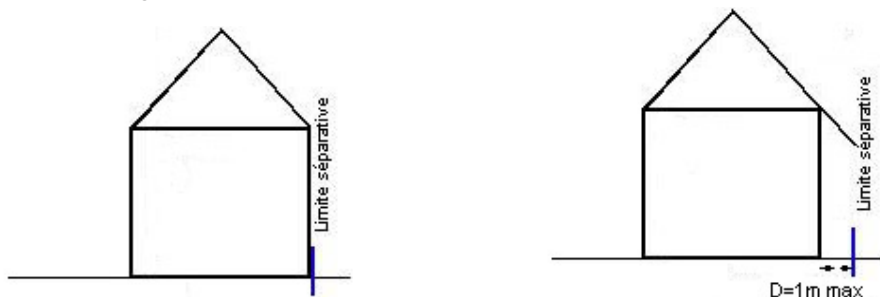
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## Article UHa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété se fait soit :

- accolées,
- avec une distance minimum de 3 mètres, sauf pour les annexes des constructions à usage d'habitation en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **Article UHa 9 - Emprise au sol\***

Sans objet.

## **Article UHa 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 9 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## **Article UHa 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la

biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- protection des vents dominants (plantation de haies...)

## **Article UHa 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

*Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

## **Article UHa 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UHa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article UHa 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article UHa 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM**

### **– Zone urbaine mixte habitat / activité (Creux de la Thine) –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 100 mètres de part et d'autre de la RN7 du Bancel à la limite Nord du territoire.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article UM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UM 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UM 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les constructions à usage :
  - industriel
  - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article UM2;
  - de commerces sauf celles autorisées à l'article UM 2.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public;
  - les dépôts de véhicules.

##### **Article UM 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les installations classées\* si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les constructions à usage artisanal à conditions qu'elles soient non nuisantes et compatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone\*.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UM 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Le long des tracés de la RN7, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **Article UM 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçu.

Eaux pluviales :

Si le réseau collecteur d'eau pluviales est suffisant, les eaux de toiture doivent s'y déverser. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le propriétaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

#### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

#### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

## Article UM 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 5m.

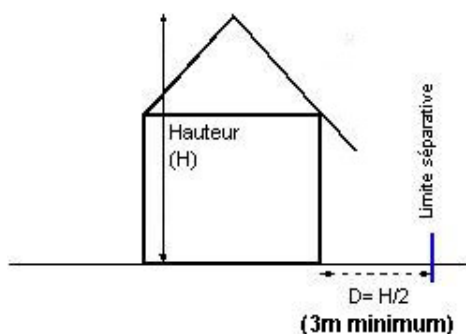
La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

## Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Dispositions générales :*

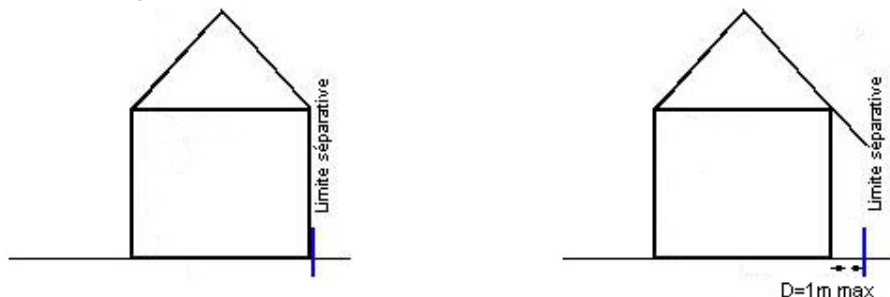
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 3 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

#### Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article UM 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 80% de la surface de l'entité foncière.

### **Article UM 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rives\* pour les nouvelles constructions avec une toiture terrasse, est limitée à 10 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

### **Article UM 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article UM 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

- d) industrie, artisanat, entrepôt  
– 1 place / 80m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UM 13 - Espaces libres et plantations**

#### *Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article UM 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article UM 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article UM 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

### **– Pont-à-Mousson –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Dans la zone UI, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Entrée du bourg – Secteur de Pont-à-Mousson/Ceralep » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par une décharge interne (ancien site de stockage de déchets d'amiante) identifié au plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article R.123-11b.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone UI est concernée par les risques d'inondations du Rhône.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article UI 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- Les puits permettant l'utilisation des eaux souterraines ;
- Les jardins potagers et les arbres fruitiers ;
- Les constructions à usage :
  - d'habitation;
  - d'annexes à l'habitation;
  - de commerce;
  - de bureau;
  - d'hébergement hôtelier;
  - agricole;
  - piscines.

*Dispositions supplémentaires relatives au site de la décharge interne, repéré par une trame spécifique au plan de zonage :*

- les réalisations de trous, excavations, forages, défonçages et tous travaux dont la profondeur excéderait 40 cm
- l'implantation de construction, d'ouvrages ou installations, y compris tout dispositif de prélèvement d'eau potable
- l'aménagement de terrain de camping ou de stationnement de caravanes,
- l'utilisation de terrain en tant qu'aires de jeux, jardin potager, etc.
- la plantation d'arbres ou arbustes dont les racines sont susceptibles de descendre à une profondeur de 50 cm,
- toute utilisation du terrain susceptible d'affecter l'étanchéité du site,
- l'irrigation du terrain à l'exception de l'arrosage nécessaire en vue de maintenir la végétation superficielle, pour pallier un défaut de précipitation atmosphérique.

Tout usage des eaux souterraines fera l'objet d'un examen préalable par les services compétents de l'administration, pour s'assurer de la compatibilité de leur qualité avec l'usage prévu.

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

*Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)*

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements de sol\* s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone\*.

*Dispositions particulières dues à la proximité de la canalisation GRT Gaz – DN80 – PMS 67,7 bar*

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, c'est à dire à moins de 10 m de la canalisation (5 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, c'est à dire à moins de 15 m (10 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1er et 3ème catégorie (plus de 300 personnes).

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions son interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée.  
Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de cote de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article UI 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **I – Accès**

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### **II – Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

#### **III – Cheminements piétons et cycles**

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur les deux côtés de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

## **Article UI 4 - Desserte par les réseaux publics**

### **I - Eau**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique.

### **III – Electricité - Téléphone**

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

## **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m.

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### *Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.
- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume.

## **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article UI 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'activités, hors annexes, est fixée à 60% de la surface de l'entité foncière.

## **Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 15 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

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

## **Article UI 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article UI 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en regard de la destination des constructions.

## **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

### *Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

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

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou plantés.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1.50 m de largeur minimum engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article UI 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

#### **Section IV – Conditions particulières**

---

##### **Article UI 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

##### **Article UI 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ule

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Dans la zone Ule, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Entrée du bourg – Secteur de Pont-à-Mousson/Ceralep » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone Ule est concernée par les risques d'inondations du Rhône.

La zone Ule est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation du Syndicat d'Irrigation Drômois sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article Ule 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article Ule 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article Ule 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les constructions à usage :
  - d'habitation;
  - d'annexes à l'habitation;
  - d'hébergement hôtelier;
  - agricole;
  - d'industrie sauf celles autorisées à l'article Ule 2;
  - de commerces sauf celles autorisées à l'article Ule 2;
  - piscines;
- Les parcs d'attractions ouverts au public;
- Les dépôts de véhicules.

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*  
Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article Ule 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- Les industries non nuisantes et leur façade commerciale.
- Les activités artisanales non nuisantes pour les riverains de la zone.
- L'extension des constructions à usage de commerces existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 15% de la surface de plancher actuelle.
- La création de hall d'exposition / expo-vente en lien avec une activité économique principale non commerciale (industrie ou artisanat) déjà présente sur site à condition que la surface de vente n'excède pas 20% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité non commerciale.
- Les installations classées\* si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone.

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée.  
Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de côte de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

*Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :*

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-5-III-2°, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

En cas de démolition, il devra être reconstitué dans un environnement immédiat ou déplacé aux frais des propriétaires.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article Ule 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **I – Accès**

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement

#### **II – Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

#### **III – Cheminements piétons et cycles**

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur les deux côtés de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

### **Article Ule 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,

assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).  
Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique.

### **III – Electricité - Téléphone**

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

## **Article Ule 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ule 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m.

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

## **Article Ule 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.
  
- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume.

## **Article Ule 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article Ule 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'activités, hors annexes, est fixée à 60% de la surface de l'entité foncière.

## **Article Ule 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 15 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

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

## **Article Ule 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article Ule 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau ou de commerces 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

Pour les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en regard de la destination des constructions.

## **Article Ule 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par

un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

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

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou plantés.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1.5 m de largeur minimum engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

*Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :*

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article Ule 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article Ule 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article Ule 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU1

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUb

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AU2

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 1**

### **– Quartier de la gare –**

Dans la zone AU 1, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Quartier de la gare » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

L'urbanisation de cette zone est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée. Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol**

---

##### **Article AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs ;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage ;
- Les nouvelles constructions à usage :
  - agricole;
  - d'activité industrielle et artisanale.
  - de commerces
- Les établissements accueillant des populations sensibles

##### **Article AU1 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- Les installations classées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article AU1 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

### **Article AU1 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Si le réseau collecteur d'eau pluviales est suffisant, les eaux de toiture doivent s'y déverser. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le propriétaire doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Les principes de gestion des eaux pluviales seront compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

#### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

### **Article AU1 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

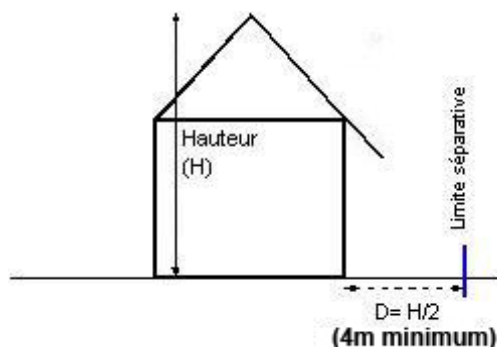
Les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique.

## Article AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales :

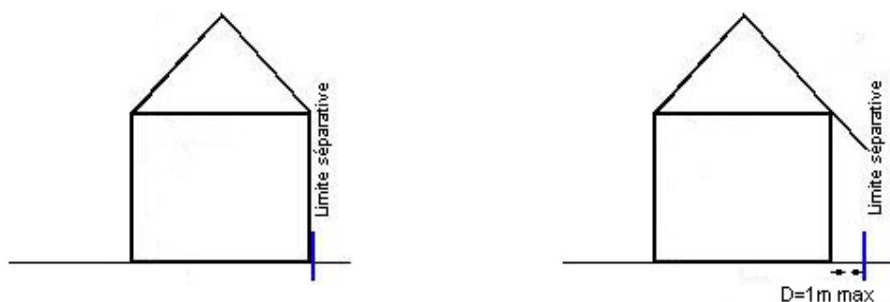
L'implantation des constructions se fait soit :

- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



### Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



### Modes d'implantation des constructions sur limite séparative

#### Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

## Article AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

### **Article AU1 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 30% de la surface de l'entité foncière.

### **Article AU1 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage\*, est limitée à 9 mètres.

La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

### **Article AU1 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);

- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article AU1 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

### a) constructions à usage d'habitation

- Habitat individuel : 2 places par logement à prévoir,
- Habitat intermédiaire et collectif :
  - 1 place pour les studios et T1,
  - 1,5 places pour les T2,
  - 2 places pour les T3 et plus.

### b) constructions à usage de bureau ou de commerces

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de bureau ou de surface de vente\*

### c) établissements hôteliers et restaurants

- restaurant : 1 place de stationnement / 10m<sup>2</sup> de salle
- hôtel : 1 emplacement / chambre

### d) équipements publics

- les stationnements pour les équipements publics correspondront au programme

*Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements sociaux il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

## **Article AU1 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain non construit.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article AU1 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article AU1 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article AU1 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb**

### **– secteur des Villières –**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Dans la zone AUb, est définie une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « secteur des Villières » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagements et installations prévus doivent respecter les principes définis dans cette orientation.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol**

---

##### **Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article AU 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article AU 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les entrepôts et les dépôts de toute nature non clos et non couverts à l'exclusion des dépôts de bois de chauffage;
- Les nouvelles constructions à usage :
  - agricole;
  - d'activité industrielle;
  - d'activité artisanale;
  - de commerce et de bureau.

##### **Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

*Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation de la voirie interne à la zone prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation.*

Dispositions générales :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les installations classées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone.

---

#### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

##### **Article AUb 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

## **Article AUb 4 - Desserte par les réseaux publics**

### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Les principes de gestion des eaux pluviales seront compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **III – Electricité - Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

Pour les opérations d'ensemble l'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf contraintes techniques rendant l'enfouissement impossible.

## **Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions - y compris les éléments en façade (balcon, marquise...) - doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 5m.

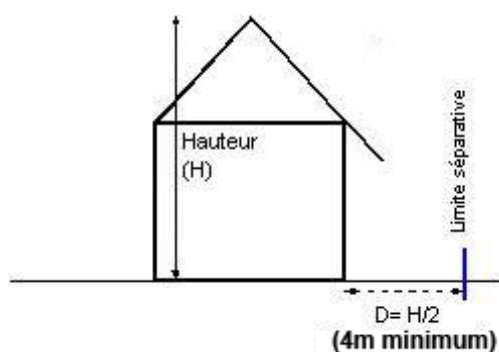
## **Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait soit :

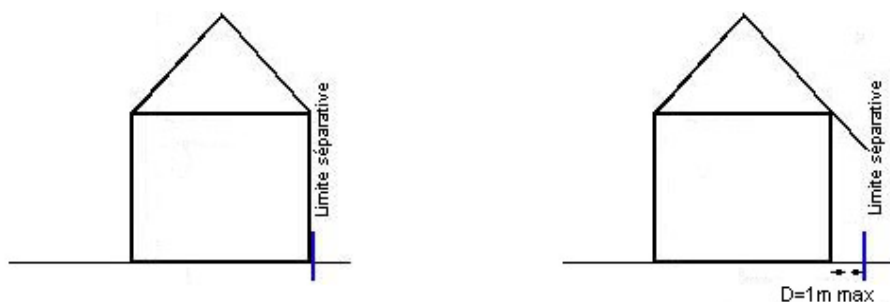
- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

– en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*



*Modes d'implantation des constructions sur limite séparative*

Annexes\* :

Pour les constructions annexes, la distance est ramenée à 1,5m. En cas de dispositif paysager (haie,...) cette distance peut être ramenée à 0,50 m. Cette disposition ne s'applique que pour les annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

### **Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article AUb 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 30% de la surface de l'entité foncière.

## Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage\*, est limitée à 9 mètres.

La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural.

La hauteur des annexes implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

## Article AUb 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples (en cohérence avec le style local de plan carré ou rectangulaire) et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

### *Préconisations: objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- protection des vents dominants (plantation de haies...)

## Article AUb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Habitat individuel : 2 places par logement à prévoir sur la parcelle,
- Habitat intermédiaire et collectif : 1 place pour les studios et T1,  
1,5 places pour les T2,  
2 places pour les T3 et plus.

## Article AUb 13 - Espaces libres et plantations

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain non construit.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

## Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

---

### Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\*

Sans objet.

---

#### **Section IV – Conditions particulières**

---

##### **Article AUb 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

##### **Article AUb 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU 2**

### **– Zone d'activité des Payots –**

Cette zone est actuellement inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du PLU.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

##### **Article AU2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les exhaussements ou affouillements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;
- Le camping et l'implantation des habitations légères de loisirs;
- Les constructions à usage :
  - d'habitation;
  - d'annexes à l'habitation;
  - d'hébergement hôtelier;
  - de commerces;
  - agricole;
  - piscines;
- Les parcs d'attractions ouverts au public;
- Les dépôts de véhicules.

*Dispositions particulières dues à la proximité de la canalisation GRT Gaz – DN80 – PMS 67,7 bar :*

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, c'est à dire à moins de 10 m de la canalisation (5 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, c'est à dire à moins de 15 m (10 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1er et 3ème catégorie (plus de 300 personnes).

## **Article AU2 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

*Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de la réalisation de la voirie et du réseau d'assainissement interne à la zone.*

- Les installations classées\* si elles sont compatibles avec le caractère de la zone considérée et n'entraînent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des constructions autorisées dans la zone.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Article AU2 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **I – Accès**

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement

#### **II – Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

#### **III – Cheminements piétons et cycles**

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur les deux côtés de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

### **Article AU2 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

Les industries utilisant l'eau du réseau public pour le refroidissement comporteront obligatoirement un dispositif de recyclage des eaux pour en limiter la consommation/pollution atmosphérique.

### **III – Electricité - Téléphone**

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

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

### **IV – Gaz**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

Pour les opérations d'ensemble l'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf contraintes techniques rendant l'enfouissement impossible.

## **Article AU2 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AU2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m.

La bande de 5 m entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

## **Article AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait soit :

– en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

– en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume.

## **Article AU2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article AU2 9 - Emprise au sol\***

L'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'activités, hors annexes, est fixée à 60% de la surface de l'entité foncière.

## **Article AU2 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage\* pour les nouvelles constructions, est limitée à 15 mètres.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m.

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

## **Article AU2 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

Les volumes seront simples et soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article AU2 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aires de stationnement réalisées limitent au maximum l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en regard de la destination des constructions.

## **Article AU2 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions générales :*

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et leur sol traité (dallages, pavages, pelouses).

Les boisements ou arbres existants seront respectés et les arbres abattus par nécessité remplacés par un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

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

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager. Les bassins seront enherbés ou plantés.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1.5 m de largeur minimum engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre\*. Cette emprise correspond à 20% de la superficie du terrain.

La consultation du cahier de recommandations en annexe du PLU « Référentiel pour la qualité environnementale des espaces » est vivement recommandée.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article AU2 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article AU2 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article AU2 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone A est concernée par les risques d'inondations du Rhône et du Bancel.

La zone A est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation du Syndicat d'Irrigation Drômois sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 2 et 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 250 mètres de part et d'autre de la RN7 au Nord du territoire communal (des Pierrelles au Bancel),
- 100 mètres de part et d'autre de la RN7 du Bancel à la limite Nord du territoire.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- toute construction nouvelle non nécessaire et non liée directement à une exploitation agricole ;
- tout changement de destination des bâtiments à usage agricole non identifiés sur le règlement graphique (plan de zonage).

L'exploitation agricole est ici définie comme, une entité économique et technique d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation\* sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural."

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

*Dispositions particulières dues à la proximité de la canalisation GRT Gaz – DN80 – PMS 67,7 bar*

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, c'est à dire à moins de 10 m de la canalisation (5 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, c'est à dire à moins de 15 m (10 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1er et 3ème catégorie (plus de 300 personnes).

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sous réserve :

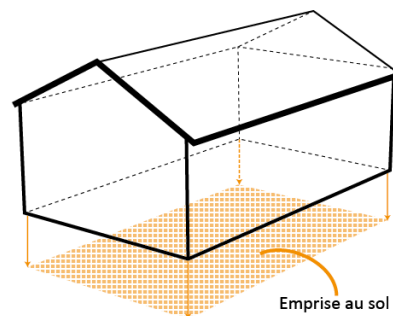
- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agricole,
- de ne pas porter atteinte aux milieux naturels,
- de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage,
- que la capacité des réseaux soit suffisante au regard du projet,

Sont autorisés :

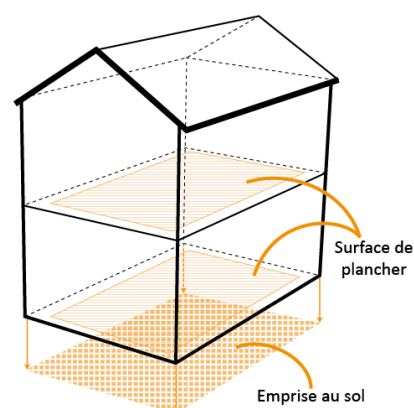
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, sous réserve des restrictions mentionnées ci-après.  
L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation\* sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs ou à des services publics**,
- **L'adaptation et la réfection** de toutes les constructions

- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** à conditions de ne pas concerner les annexes et :

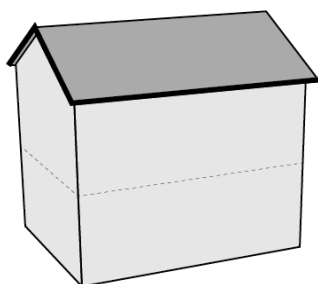
que l'emprise au sol soit de 60 m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLU



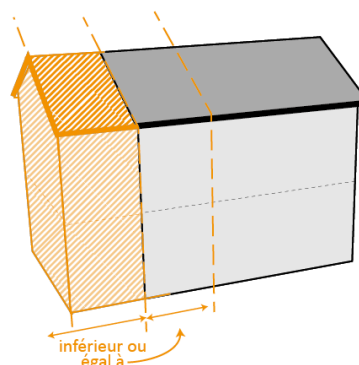
ou que l'emprise au sol soit de 40 m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLU et que leur surface de plancher soit de 80 m<sup>2</sup> minimum



**Cette extension est limitée à 33% maximum** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)

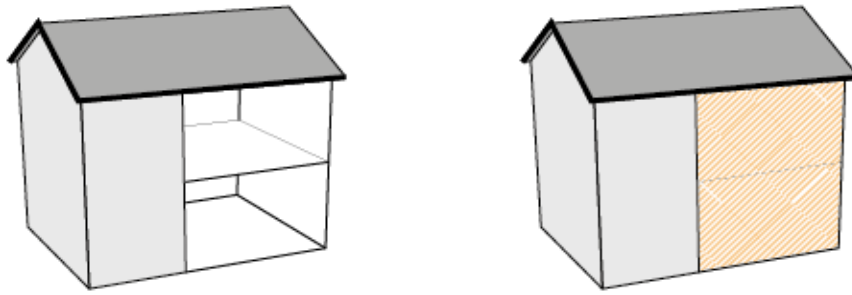


*Construction de moins de 250 m<sup>2</sup>*

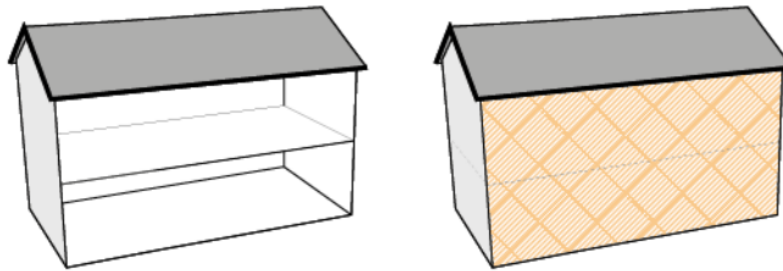


*Extension possible jusqu'à 33% maximum de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux*

- **La réhabilitation de bâtis non aménagés, accolés à l'habitation (de type grange ouverte)**, à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel. Ces bâtiments peuvent être aménagés dans la totalité de l'enveloppe existante. Si la surface de plancher totale après travaux est inférieure à 250m<sup>2</sup>, une extension dans la limite de 33% maximum de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher reste possible



- **Les annexes à l'habitation**, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Les annexes sont autorisées sur un seul niveau et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscines).
- **Les piscines** sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. La superficie du bassin est limitée à 40 m<sup>2</sup> maximum.
- **Le changement de destination** vers de l'habitat d'une construction située au lieu-dit « Murette Sud » repérée sur le plan de zonage.  
Le bâtiment peut être aménagé dans la totalité et la limite de l'enveloppe existante



- **Les affouillements et exhaussements** de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des activités autorisées dans la zone.

*Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :*

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-5-III-2°, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

En cas de démolition, il devra être reconstitué dans un environnement immédiat ou déplacé aux frais des propriétaires.

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions son interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est

assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- L'extension au sol des constructions existantes à usage d'habitation selon les conditions suivantes :
  - o Sans création de nouveaux logements
  - o Sous réserve que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>
  - o L'extension devra être réalisée soit sur vide sanitaire, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable
- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation
- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage nécessaires à une activité agricole si les conditions suivantes sont réunies :
  - o aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable
  - o le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage agricole. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée.  
Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de cote de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Articles A 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux publics**

### **I – Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée (puits, captage de source, forage) peut être admise à condition que sa potabilité et sa protection contre toute pollution soit assurée conformément à la législation.

### **II – Assainissement**

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

#### 2 - Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

### **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à usage agricole doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 5 mètres.

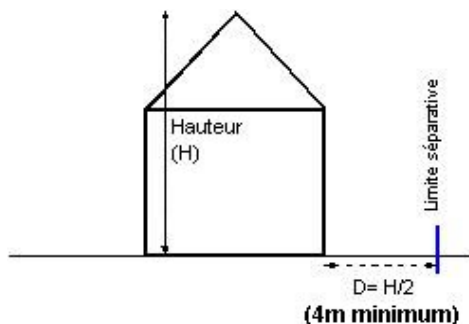
En bordure de la RN7, les constructions respecteront les dispositions suivantes: recul de 75 mètres de l'axe sauf pour les constructions non visées par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (extension des bâtiments existants).

Pour les bâtiments agricoles le recul est de 25 mètres à l'axe de la RN7.

En bordure des routes départementales RD1, RD257 et RD431, les constructions respecteront les dispositions suivantes : recul de 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et de 10 mètres pour les autres constructions

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des **constructions à usage agricole** se fait en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D) entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

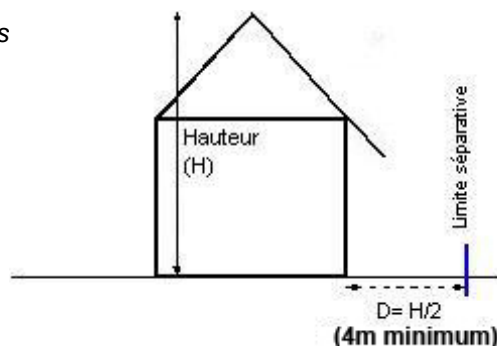
Pour les constructions annexes d'une surface inférieure à 25m<sup>2</sup>, la distance est ramenée à 1,5m.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres.

L'implantation des **constructions à usage d'habitation** se fait soit :

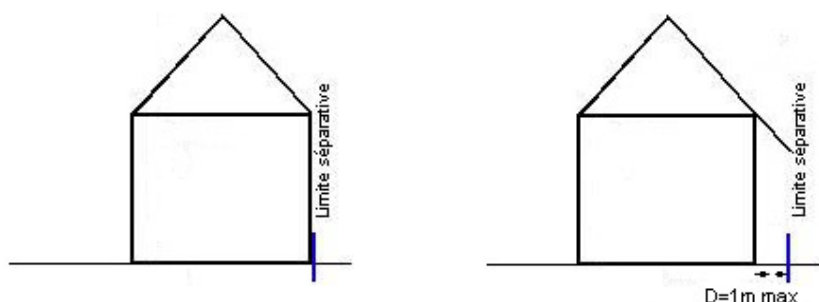
- en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D)\* entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*



- en jouxtant la limite séparative. Les constructions peuvent joindre la limite de parcelle en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de construction jumelée simultanée équivalent en hauteur et en volume. Si elles ne sont pas adossées, la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3,5 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle  $D=H/2$ .\*

### Modes d'implantation des constructions sur limite séparative



La réfection d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut-être admise.

### Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments agricoles non contigus est fixée à 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, cette disposition est sans objet.

### Article A 9 - Emprise au sol\*

Sans objet.

### Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel\* avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder :

- 11 mètres les bâtiments et installations à usage agricole (hauteur mesurée à l'égout de toiture);
- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation (hauteur mesurée au faîtage) ;
- 4 mètres pour les constructions annexes\* détachées (hauteur mesurée à l'égout de toiture).

La construction sur limite est autorisée sur une hauteur maximale plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural.

### Article A 11 - Aspect extérieur

*Dispositions générales :*

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site

où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations « Référentiel pour la qualité environnementale du bâti » en annexe du PLU est vivement recommandée.

Les bâtiments et installations à usage agricole, y compris les abris légers pour animaux, devront s'intégrer au mieux au site et au bâti environnant. La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations en annexe du PLU est vivement recommandée.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m en limite séparative et à 1.80m sur limite d'emprise publique. Aux abords des croisements avec une voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas occasionner des problèmes de visibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'activité agricole.

*Préconisations : objectifs de qualité environnementale :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques dont l'implantation devra se faire sur toiture ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

*Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :*

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

---

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

## **Section IV – Conditions particulières**

---

### **Article A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Np

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone Nc

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. La zone N est concernée par les risques d'inondations du Rhône et du Bancel.

La zone N est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation du Syndicat d'Irrigation Drômois sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce7).

La zone naturelle comporte deux secteurs (Np, Nc). Afin de faciliter la compréhension, il a été décidé de faire un règlement spécifique à chacun.

Cette zone est concernée par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes et de la RN7 en catégorie 2 et 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de :

- 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée,
- 250 mètres de part et d'autre de la RN7 au Nord du territoire communal (des Pierrelles au Bancel),
- 100 mètres de part et d'autre de la RN7 du Bancel à la limite Nord du territoire.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- toute construction nouvelle non nécessaire et non liée directement à une activité agricole ;
- toute construction nouvelle non nécessaire et non liée directement à une activité forestière ;
- tout changement de destination des bâtiments à usage agricole,

*Dispositions particulières dues à la proximité de la canalisation GRT Gaz – DN80 – PMS 67,7 bar*

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, c'est à dire à moins de 10 m de la canalisation (5 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, c'est à dire à moins de 15 m (10 m + 5 m pour tenir compte de la vitesse du vent), il est interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1er et 3ème catégorie (plus de 300 personnes).

### *Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

### *Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations:*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol listées à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;  
L'exploitation agricole est ici définie comme, une entité économique et technique d'une surface au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation\* sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural."
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il peut s'agir :
  - des équipements d'infrastructure et installations des services publics, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone;
  - des installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques;
  - des équipements et aménagements à usage sportif, touristique, culturel, scolaire et de loisirs;
  - des aires de stationnement et des aires de jeux et de sports ouverts au public;
  - des affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des activités autorisées dans la zone.
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la voie d'eau ainsi que des équipements publics réalisés dans le cadre de la concession du domaine public fluvial à la Compagnie Nationale du Rhône, après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.

### *Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage nécessaires à une activité agricole ou forestière si les conditions suivantes sont réunies :

- aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable
- le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage agricole et forestier. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
- Les abris de jardin ou appentis liés aux jardins familiaux dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée.  
Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de cote de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

### **Articles N 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux publics**

#### **I - Eau**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **II - Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales :

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la parcelle sera en pleine terre.

## **III – Electricité – Téléphone**

Les branchements de particuliers devront se faire en souterrain.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de l'emprise publique,
- soit avec un recul de 5m.

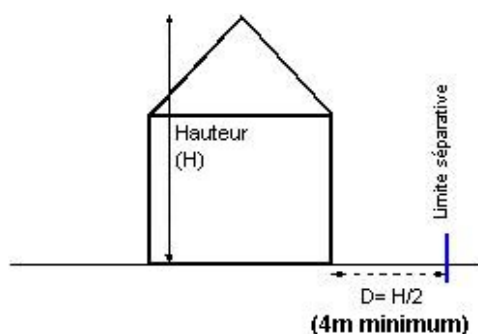
En bordure des routes départementales RD1 et RD257, les constructions respecteront les dispositions suivantes : recul de 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et de 10 mètres pour les autres constructions

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les équipements d'infrastructure et installations des services publics.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Dispositions générales :*

L'implantation des constructions se fait en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D) entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.  
La réfection d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut-être admise.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Sans objet.

### **Article N 9 - Emprise au sol\***

Sans objet.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel\* avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée au faîtage ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les équipements publics et les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) ne sont pas soumis à ces dispositions.

### **Article N 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, y compris dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La consultation de l'architecte conseil de la commune et du cahier de recommandations en annexe du PLU est vivement recommandée.

#### *Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :*

Les projets participent dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable.

Ces objectifs sont : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales à usage non alimentaire (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ;
- une orientation plein Sud ou Sud-est de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (casquettes, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...);
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation, logement traversant...);
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols;
- protection des vents dominants (plantation de haies...).

### **Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès, lauriers sont interdits).

Les espèces sensibles à la Sharka (prunus), ainsi que les espèces invasives telle que l'Erable negundo, Robinier faux acacia,... sont interdites.

#### *Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :*

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une simple déclaration doit être effectuée pour toute coupes et

abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

*Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :*

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

---

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

#### **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

### **Section IV – Conditions particulières**

---

#### **Article N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Np (secteur de la zone N)**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Des zones humides sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Sur certaines parties du territoire communal, des risques d'inondations existent. Le secteur Np est concerné par les risques d'inondations du Rhône et du Bancel.

La zone Np est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation du Syndicat d'Irrigation Drômois sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Ce secteur est concerné par le classement de la voie ferrée en catégorie 1 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée. Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles admises à l'article N 2.

*Dispositions supplémentaires relatives aux zones humides, repérées sur le plan de zonage*

Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés)

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques :*

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

## Articles Np 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dispositions générales :

- Les équipements d'infrastructure et installations des services publics;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des activités autorisées dans la zone;
- Les constructions liées à l'observation de la faune et à la gestion de l'espace naturel.

*Dispositions particulières relatives aux zones à risques d'inondations :*

Pour les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge, toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame hachurée rouge :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les constructions liées à l'observation de la faune et à la gestion de l'espace naturel dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les occupations et utilisations du sol permises devront, pour les planchers habitables des constructions, être implantées au dessus de cote de crue de référence du Rhône. Les côtes de références seront fournies par le service prévention des risques de la Direction Départementale des Territoires.

---

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

---

### Articles Np 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### Article Np 4 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

#### Article Np 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

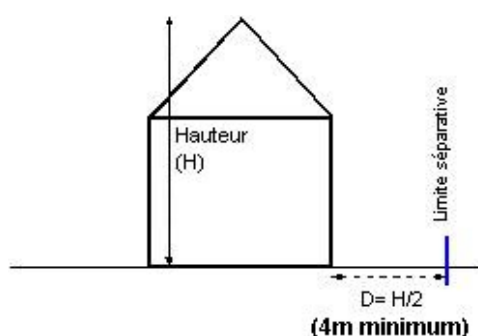
#### Article Np 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique.

En bordure de la route départementale RD132, les constructions respecteront les dispositions suivantes : recul de 25 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et de 15 mètres pour les autres constructions.

#### Article Np 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fait en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D) entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 4 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Pour les constructions annexes d'une surface inférieure à 25m<sup>2</sup>, la distance est ramenée à 1,5m. La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne pourra excéder 3 mètres, au delà la hauteur du bâtiment respectera la règle H/2.

#### Article Np 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Sans objet.

### **Article Np 9 - Emprise au sol\***

Sans objet.

### **Article Np 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel\* avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée au faîtage ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage ;  
Les équipements publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

### **Article Np 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel.

### **Article Np 12 - Stationnement**

Sans objet.

### **Article Np 13 - Espaces libres et plantations**

*Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :*

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une simple déclaration doit être effectuée pour toute coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

### **Article Np 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

#### **Section IV – Conditions particulières**

---

##### **Article Np 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

##### **Article Np 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nc (secteur de la zone N)**

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

La zone Nc comporte un secteur Nce permettant d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) et en particulier une station multi-énergie.

La zone Nc est concernée par le réseau d'irrigation. Tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces réseaux et éviter tous travaux de terrassement à proximité. Le plan du réseau d'irrigation du Syndicat d'Irrigation Drômois sur la commune d'Andancette est annexé au PLU (Pièce 7).

Cette zone est concernée par le classement de la RN7 en catégorie 3 des voies bruyantes. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la RN7 du Bancel à la limite Nord du territoire.

Cette bande est indiquée au plan de zonage. A l'intérieur de cette bande, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la législation en vigueur.

---

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

---

#### **Article Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales :

Toute occupation ou utilisation du sol sauf celles admises à l'article Nc2.

#### **Articles Nc 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dispositions générales :

- l'exploitation temporaire des ressources du sous-sol
- la construction des ouvrages ou bâtiments liés à l'activité de carrière et aux activités découlant de l'activité de carrière, sous réserve des études préalables et selon les conditions des autorisations administratives nécessaires
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

---

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

---

#### **Articles Nc 3 - Accès et voirie - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, brancardage...).

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. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

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

Le long de la RN7 et des chemins départementaux, les accès carrossable directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### Article Nc 4 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

#### Article Nc 5 - Caractéristiques des terrains

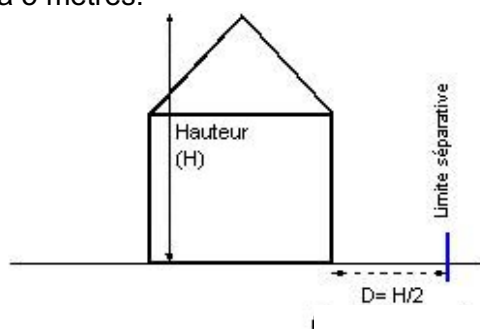
Sans objet.

#### Article Nc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres.

#### Article Nc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fait en retrait des limites séparatives. L'implantation devra se faire à une distance horizontale (D) entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. croquis ci-dessous) sans être inférieure à 5 mètres.



*Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites*

Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

## **Article Nc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Sans objet.

## **Article Nc 9 - Emprise au sol\***

Dans le secteur Nce, le CES maximum est fixé à 0,02.

## **Article Nc 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

## **Article Nc 11 - Aspect extérieur**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Les bâtiments et installations à usage d'exploitation de carrières devront s'intégrer au mieux au site et au bâti environnant. La consultation de l'architecte conseil de la commune est vivement recommandée. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel.

## **Article Nc 12 - Stationnement**

Sans objet.

## **Article Nc 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont interdits). Les haies végétales comporteront au minimum trois espèces locales différentes.

*Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :*

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toutes coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

---

**Article Nc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

---

**Section IV – Conditions particulières**

---

**Article Nc 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Article Nc 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

---

## Définitions

---

1/ Les termes repérés par un astérisque (\*) sont définis ici :

### **Alignement :**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est (ou sera) domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

**Annexe :** L'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique...), rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension).

**Définition de  $D=H/2$  :** la Distance est égale à la Hauteur divisée par 2.

### **Eaux pluviales :**

On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage des jardins, de lavage des voies publiques ou privées, des fontaines, des sources, de la vidange des piscines... dans la mesure où leurs caractéristiques physico-chimiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Pour l'article 640 du Code civil, sont aussi assimilées comme telles :

1. Les eaux provenant de la fonte des neiges
2. Les eaux provenant du débordement de marais ou étang à la suite de pluie

**Emprise au sol :** L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci (hormis les passées des toitures et les balcons). Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel\*.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement\* ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

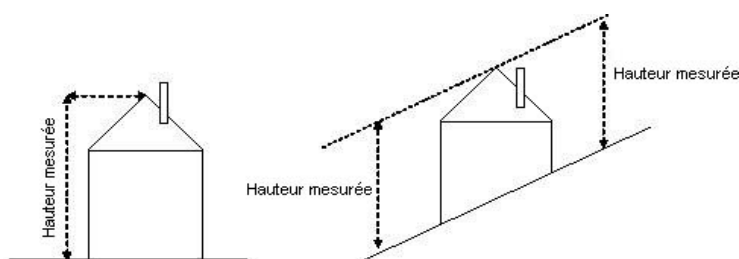
### **Exhaussements et affouillements des sols :**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2mètres.

### **Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Hauteur au faitage :** La hauteur au faitage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machinerie d'ascenseur.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

### Hauteur en rive:

Elle ne s'exprime que pour les toiture-terrasse. Le point le plus élevé est celui de l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

### Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories.

1. Les installations classées soumises à déclaration préalable: ce sont celles qui présentent un risque plus faible
2. Les installations classées soumises à autorisation préalable: ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

**Pleine terre :** Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les matériaux perméables
- les plantations
- les aires de jeux pour enfants
- les dessertes piétonnes

**Surface Minimum d'Installation :** La Surface Minimum d'Installation est définie par l'arrêté préfectoral n°08-3915 du 12 septembre 2008 qui fixe la SMI à 20 ha en polyculture élevage et qui fixe les divers coefficients de pondération permettant de calculer la SMI pour les cultures spécialisées.

**La Surface de plancher :** Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

**Terrain naturel :** Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

**Zone :** Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

## **2/ Les termes repérés dans le règlement ou la carte de zonage sont définis ici :**

### **Éléments paysagers remarquables :** article L 123-1-5,III-2° du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Emplacements réservés :** (article L 123-9 du Code de l'Urbanisme)

Permet à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Permet d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

### **Espaces boisés classés (EBC) article L 130-1 du Code de l'Urbanisme :**

Peuvent être classés en espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière au document graphique. L'EBC est inconstructible à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation

des bois soumis au régime forestier, mais il peut être porteur d'un COS pouvant être utilisé sur le reste du tènement. L'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.