

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MIRABEL ET BLACONS



4a. REGLEMENT ECRIT

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM n°2017-09-01-01 du 01/09/2017

Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté du Maire n°2017-162 du 30/11/2017

Modification (simplifiée) n°1 du PLU approuvée par DCM n°2019-05-24-01 du 24/05/2019

Modification (simplifiée) n°2 du PLU approuvée par DCM n°2021-11-10-01 du 10/11/2021

Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM du 22/03/2023

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

TITRE 1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES.....	5
T1.1. Rappel législatif	6
T1.1.1. Contexte	6
T1.1.2. Rappel de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme	6
T1.1.3. Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement	7
T1.2. Champ d'application	9
T1.3. Adaptations mineures et cas particuliers	10
T1.4. Contenu des documents graphiques du règlement	11
T1.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels	12
T1.5.1. Prescriptions propres au risque inondation	12
T1.5.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles	20
T1.5.3. Le risque sismique.....	23
T1.5.4. Le risque incendie de forêt.....	23
T1.5.5. Le risque lié à l'ambrosie	23
T1.6. Gestion des écoulements pluviaux	23
T1.7. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit	25
TITRE 2 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS URBAINS.....	26
T2.1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27
T2.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs	27
T2.1.2. Les exploitations agricoles et forestières	27
T2.1.3. Les habitations nouvelles.....	27
T2.1.4. Les extensions d'habitations et annexes*.....	28
T2.1.5. Les commerces et activités de services.....	28
T2.1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics	29
T2.1.7. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.....	29
T2.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	30
T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public	30
T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
T2.2.3. Hauteur* maximale des constructions	33
T2.2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	33
T2.2.5. Les façades	34
T2.2.6. Les éléments apposés au bâti.....	36
T2.2.7. Les toitures	37
T2.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	38



Pièce 4a. Règlement écrit

T2.2.9. Les clôtures.....	38
T2.2.10. Les aménagements extérieurs.....	41
T2.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	42
T2.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	42
T2.3.1. Caractéristiques de la voirie.....	42
T2.3.2. Portail d'accès.....	43
T2.3.3. Principe du stationnement des deux-roues.....	43
T2.3.4. Places de stationnement imposées pour les deux-roues.....	43
T2.3.5. Places de stationnement imposées pour les véhicules légers.....	43
T2.3.6. Modalités de création des places de stationnement pour véhicules légers.....	44
T2.3.7. Eau potable.....	45
T2.3.8. Réseau hydraulique et défense incendie.....	45
T2.3.9. Assainissement des eaux usées.....	46
T2.3.10. Electricité et télécommunications.....	47
TITRE 3 : REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER.....	48
T3.1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	49
T3.1.1. Affectation et caractère des zones.....	49
T3.1.2. Destinations et sous-destinations interdites.....	49
T3.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées.....	49
T3.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES.....	50
T3.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public.....	50
T3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	50
T3.2.3. Hauteur* maximale des constructions.....	51
T3.2.4. Emprise au sol des bâtiments.....	51
T3.2.5. Les façades.....	52
T3.2.6. Les éléments apposés au bâti.....	52
T3.2.7. Les toitures.....	52
T3.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	52
T3.2.9. Les clôtures.....	52
T3.2.10. Les aménagements extérieurs.....	54
T3.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	55
T3.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	55
T3.3.1. Caractéristiques de la voirie.....	55
T3.3.2. Portail d'accès.....	56
T3.3.3. Principe du stationnement des deux-roues.....	56
T3.3.4. Places de stationnement imposées pour les véhicules légers.....	56

Pièce 4a. Règlement écrit

T3.3.5. Modalités de création des places de stationnement pour véhicules légers.....	56
T3.3.6. Eau potable.....	56
T3.3.7. Réseau hydraulique et défense incendie.....	56
T3.3.8. Assainissement des eaux usées.....	57
T3.3.9. Electricité et télécommunications.....	57

TITRE 4 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS 58

T4.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	59
T4.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs	59
T4.1.2. Destinations et sous-destinations interdites.....	59
T4.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole	59
T4.1.4. Destinations et sous-destinations autorisées en zones et secteurs naturels	61
T4.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	62
T4.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public	62
T4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	63
T4.2.3. Hauteur* maximale des constructions	64
T4.2.4. L'emprise au sol.....	64
T4.2.5. Les façades	64
T4.2.6. Les éléments apposés au bâti.....	65
T4.2.7. Les toitures	65
T4.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme	65
T4.2.9. Les clôtures.....	65
T4.2.10. Les aménagements extérieurs	68
T4.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	69
T4.3.1. Caractéristiques de la voirie.....	69
T4.3.2. Portail d'accès.....	69
T4.3.3. Places de stationnement pour les véhicules légers.....	69
T4.3.4. Eau potable.....	70
T4.3.5. Réseau hydraulique et défense incendie.....	70
T4.3.6. Assainissement des eaux usées.....	70
T4.3.7. Electricité et télécommunications.....	71

LES ANNEXES 72

Annexe n°1 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	73
Le patrimoine bâti en dur	73
Le petit patrimoine.....	78
Le patrimoine végétal et paysager	81



Pièce 4a. Règlement écrit

Annexe n°2 : Liste des éléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme (changement de destination)	83
Annexe n°3 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat)	83
Annexe n°4 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	85
<i>Les espaces paysagers</i>	85
<i>Le petit patrimoine</i>	85
<i>Le patrimoine végétal</i>	85
<i>Les bâtiments en dur</i>	85
Annexe 5 : Liste des espèces végétales à favoriser.....	88
<i>Les arbres</i>	88
<i>Les arbustes</i>	88
<i>Les plantes grimpantes</i>	89
Annexe 6 : Espèces végétales exotiques envahissantes déconseillées	89
Annexe 7 : Glossaire	90



TITRE 1. LES PRESCRIPTIONS GENERALES



T1.1. Rappel législatif

T1.1.1. Contexte

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de MIRABEL ET BLACONS tient notamment compte de :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;
- La Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 2 juillet 2003) ;
- La Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 3 août 2009) ;
- La Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010) ;
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2014) ;
- La Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite loi LAAF) ;
- L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;
- Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

T1.1.2. Rappel de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Comme précisé à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Comme précisé à l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Conformément à l'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Pièce 4a. Règlement écrit

Conformément à l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article L111-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

T1.1.3. Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement

Le défrichement est le fait de détruire l'état boisé du terrain ou de mettre fin à sa destination forestière. C'est par exemple les cas suivants : couper les arbres et dessoucher sans reboiser, mettre en culture, planter des vignes, construire un bâtiment, creuser un plan d'eau, installer une pelouse, mettre en pâture, etc.

Il ne s'agit donc pas d'une simple coupe d'arbres suivie d'un renouvellement à l'identique (par plantation ou régénération naturelle), qui n'est pas un défrichement.



Pièce 4a. Règlement écrit

Le principe général est qu'il faut une autorisation préalable pour pouvoir effectuer un défrichement.

Quelle que soit la superficie à défricher si la parcelle est attenante à un massif boisé d'au moins 1 ha ou 4 ha selon les secteurs, le défrichement est soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au PLU, en application de l'article L.310-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant au PLU, en application de l'article L.310-1 du Code de l'Urbanisme.

Régime relatif aux études d'impact et aux enquêtes publiques

	Superficie inférieure à 0,5 ha	Superficie comprise entre 0,5 ha et 10 ha	Superficie comprise entre 10 ha et 25 ha	Superficie supérieure à 25 ha
Etude d'impact (EI)	Pas d'Etude d'impact	Au cas-par-cas, décidée par l'Autorité Environnementale (AE). En cas de non-nécessité d'étude d'impact, l'AE délivre une décision indiquant que le défrichement n'est pas soumis à EI		EI Systématique
Enquête publique (EP)	Pas d'enquête (même si défrichement soumis à étude d'impact)		EP uniquement en cas d'étude d'impact	EP Systématique

Cette autorisation est à demander auprès de la Direction Départementale des Territoires, Pôle Forêt. La décision finale est prise par le préfet. L'autorisation de défrichement est systématiquement assortie de mesures compensatoires dont les formes sont listées par l'article L341-6 du code forestier.

L'instruction est soumise à un délai de deux mois, à compter de la réception du dossier complet. Le délai est porté à quatre mois si une reconnaissance de la situation et de l'état des terrains est nécessaire, et à six mois pour une demande soumise à Enquête Publique. Le demandeur est tenu informé par courrier du délai d'instruction de son dossier. A défaut de décision notifiée dans ces délais, la demande est réputée acceptée tacitement, sauf pour les bois des collectivités et dans le cas des carrières où à l'issue du délai la demande est tacitement refusée.

La validité de l'autorisation de défrichement est de 5 ans (sauf cas particulier : carrière et collectivité), à compter de sa délivrance, expresse ou tacite.

Dans certains cas, l'autorisation n'est pas nécessaire (voir les exemptions d'autorisation).

Dans tous les cas, avant de commencer les travaux, renseignez vous en fournissant un plan de situation du terrain.

Toute demande d'autorisation de défrichement portant sur une surface de plus de 0,5 ha doit être accompagnée d'une pièce indiquant si le défrichement projeté par le demandeur est soumis ou non à étude d'impact (article R.341-1 alinéa 8 du code forestier).

Le demandeur doit solliciter, préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation de défrichement, l'avis de l'autorité environnementale (DREAL) sur son projet.

Dans la pratique, le demandeur doit compléter un formulaire CERFA 14734*01 dit « d'examen au cas par cas », en fonction des informations dont il dispose, avant de l'adresser à l'autorité environnementale.

Pièce 4a. Règlement écrit

L'autorité environnementale dispose d'un délai de 35 jours, à compter de la réception de ce formulaire complet, pour faire savoir si le projet doit ou non faire l'objet d'une étude d'impact. En l'absence de réponse dans ce délai naît une décision implicite valant obligation de réaliser une étude d'impact.

Le demandeur devra joindre au dossier de demande défrichement : soit l'étude d'impact, soit le courrier de l'autorité environnementale indiquant que le projet n'est pas soumis à étude d'impact. Sans l'un ou l'autre de ces documents, toute demande sera considérée comme incomplète et les délais d'instruction ne démarreront pas.

T1.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MIRABEL ET BLACONS (26).

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables en application de l'art. R.111-1-1) du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions et recommandations prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et notamment
 - Servitude A4 (passage des engins d'entretien le long des cours d'eau) qui concerne La Gervanne, La Romane et le ruisseau de Charsac (AP du 25/01/1974)
 - Servitude EL3 (Halage et marche pied) qui concerne le marche pied le long de la Drôme
 - Servitude I4 (établissement des canalisations électriques) qui concerne la ligne de 63 kv Crest-Die (Décret 30/05/1971)
 - Servitude PT3 (communications téléphoniques et télégraphiques) pour le câble PTT n° 330 tronçon 01 (Arrêté Préfectoral du 27/05/1919)
 - Les bois et forêts soumis au régime forestier
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme)
- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001 et les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
- Le schéma Départemental des Carrières de la Drôme approuvé par arrêté n° 3991 en date du 17 juillet 1998
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin du 03/12/2015.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Drôme



Pièce 4a. Règlement écrit

- Le contrat de Milieu de la Drôme
- Les risques naturels et nuisances recensés sur le territoire dont :
 - Le risque sismique sur l'ensemble du territoire avec une zone d'aléa modéré selon le Décret n°2010-1255 du 22/10/2010
 - Le risque lié au retrait-gonflement des argiles avec des zones d'aléa faible à moyen
 - Le risque feu de forêt (aléa très faible à moyen), l'arrêté préfectoral n°07.4393 et le plan départemental de protection des forêts contre les incendies approuvé pour une période de 7 ans
 - Le risque inondation avec une étude BCEOM d'avril 1996 sur la Gervanne, l'aléa inondation des principaux cours d'eau du bassin versant de la Drôme (EGISEAU - juillet 2007) et un Plan de Prévention du Risque Inondation prescrit sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 11/12/2008
 - L'Arrêté Préfectoral n°20143240013 du 20 novembre 2014 classant les RD 93 et RD 164 comme infrastructures de transport terrestre sonores
 - L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20/07/2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie dans le département de la Drôme
 - Le risque d'exposition au plomb avec la Loi n°2004-806 du 9 août 2004 qui a étendu la portée du Constat du Risque d'Exposition au Plomb (CREP) à l'ensemble du territoire national
- Le patrimoine naturel :
 - Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Chainons occidentaux du Vercors », de type 2 « Ensemble Fonctionnel formé par la rivière Drôme et ses principaux affluents », « Partie inférieure de la Gervanne » et de type 1 « Lit de la Drôme à Blacons »
 - Les zones humides « Lit majeur de la Gervanne aval », « Lit de la Drôme entre Saillans et Crest », « La Romane aval » et « Le Charsac » (situées dans le lit des cours d'eau)
 - Le Site Natura 2000 « Gervanne et rebords occidental du Vercors »

T1.3. Adaptations mineures et cas particuliers

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que dans les cas listés ci-après.

Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Pour un bâtiment existant, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Font exception au précédent alinéa les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.



Pièce 4a. Règlement écrit

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être accordés sous réserve d'une bonne intégration au site.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas sur le territoire concernant le PLU).

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Enfin, des dérogations au plan local d'urbanisme sont possibles conformément aux articles L152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

T1.4. Contenu des documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que les secteurs associés, à savoir :

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA patrimoniale et dense au lieudit Blacons. Se distinguent également :
 - Le secteur urbain UAb dense et patrimonial des Berthalais
 - Le secteur urbain UAm dense et patrimonial de Mirabel
- La zone urbaine UB dense à vocation mixte de commerces, services et d'habitat dense le long de la RD 93 (centralité urbaine).
- La zone urbaine UC à vocation d'habitat individuel. S'y distinguent :
 - Le secteur urbain UCa plus dense de Bellevue Sud
 - Le secteur urbain UCb des Berthalais
- La zone urbaine UD à vocation d'équipements collectifs de type Maison d'Accueil Spécialisée et ses équipements liés
- La zone urbaine UE à vocation d'activités économiques
- La zone urbaine UT à vocation touristique

Les zones à urbaniser AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et/ou les projets d'ensemble n'étant pas suffisamment aboutis, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement relatives aux zones.

Se distinguent :

- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUB au lieudit Bellevue/Romezon à destination d'hébergements spécialisés de type médico-social (maison de retraite, EHPAD, etc.)

Pièce 4a. Règlement écrit

- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUC aux lieudits Les Foulons et Garard et à destination de logements
- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUE au lieudit Romezon à vocation économique

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Se distingue le secteur naturel Nt à vocation touristique (parc Latune, camping le long de la Drôme et camping Val Drôme Soleil) et boisé.

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les éléments patrimoniaux recensés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces paysagers inconstructibles pour en assurer la préservation au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier
- Les secteurs dans lesquels, un pourcentage du programme est affecté à des catégories de logements (mixité sociale) au titre des articles L151-15 et R151-38 du Code de l'Urbanisme (le pourcentage de logements locatifs sociaux attendu étant précisé sur chaque site)
- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement
- Les périmètres de prescriptions acoustiques le long de la RD 164 - RD 93 (tronçon Est)
- Les zones d'aléa inondation.

T1.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels

T1.5.1. Prescriptions propres au risque inondation

Prescriptions propres aux zones inondables le long de la Drôme

Source : Direction Départementale des Territoires de la Drôme

NB : Les prescriptions énoncées ci-après s'ajoutent à celles imposées dans le règlement écrit. Elles ne permettent aucunement une dérogation des articles concernés.

Les zones inondables de la rivière Drôme affectent des zones naturelles ou agricoles du PLU. Il convient de préserver les champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et de ne pas exposer de nouvelles population au risque d'inondation dans ces secteurs qui ne peuvent donc pas être ouvert à l'urbanisation.

Dans les secteurs concernés par une zone inondable quelque soit son aléa (fort, moyen, faible) toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne



Pièce 4a. Règlement écrit

fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de nouveau logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m², l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.) ;
- L'extension au sol des constructions à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise), le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes : l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale, l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie ;
- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements), professionnelle - artisanal, agricole et industriel – (sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques), et d'ERP quel que soit la catégorie ou le type (sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque) ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les

Pièce 4a. Règlement écrit

équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, etc.) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m² ;

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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 ;
- Les constructions et installation 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, etc.) 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 rouge 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 cote 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 carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ;
- Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction ;

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

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

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 1,20 m en aléa moyen.

Il n'y a pas de cote de référence pour l'aléa fort car correspondant au lit mineur donc sans aucune possibilité de construction.

Prescriptions propres aux zones inondables le long de la Gervanne

Source : Direction Départementale des Territoires de la Drôme

NB : Les prescriptions énoncées ci-après s'ajoutent à celles imposées dans le présent règlement. Elles ne permettent aucunement une dérogation des articles concernés.

Dans les zones naturelles et agricoles (tout type d'aléa confondu) ainsi que dans les zones urbanisées (hameau les Berthalais) en aléa fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement



Pièce 4a. Règlement écrit

des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de nouveau logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m², l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.) ;
- L'extension au sol des constructions à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise), le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes : l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale, l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie ;
- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements), professionnel, artisanal, agricole et industriel (sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques), et d'ERP quel que soit la catégorie ou le type (sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque) ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux



Pièce 4a. Règlement écrit

techniques, etc.) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m² ;

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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 ;
- Les constructions et installation 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, etc.) 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 rouge 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 limite 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 carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ;
- Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction ;

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

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

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 2,30 m.

Toutes les constructions nouvelles sont interdites en secteurs UAb et UCb en zone d'aléa faible du risque inondation (PPRI de la Drôme) à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4e ou 5e catégorie hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J, et professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).



Pièce 4a. Règlement écrit

- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - D'habitation,
 - Professionnel (artisanal, agricole et industriel) : S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - D'ERP classés en 4e et 5e 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 1^{er}, 2^e et 3e catégories quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, etc.) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m² ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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 ;
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éolienne, etc.) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation

Pièce 4a. Règlement écrit

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 limite de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible ;
- 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 ;
- Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

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

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

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 0,70 m.

Prescriptions propres aux zones inondables le long de la Romane et tronçon amont de la Gervanne

Source : Direction Départementale des Territoires de la Drôme

NB : Les prescriptions énoncées ci-après s'ajoutent à celles imposées dans le présent règlement. Elles ne permettent aucunement une dérogation des articles concernés.

Les zones inondables de la rivière Drôme affectent des zones naturelles ou agricoles du PLU. Il convient de préserver les champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et de ne pas exposer de nouvelles population au risque d'inondation dans ces secteurs qui ne peuvent donc pas être ouvert à l'urbanisation.

Dans les secteurs concernés par une zone inondable quelque soit son aléa (fort, moyen, faible), toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de nouveau logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m², l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit



Pièce 4a. Règlement écrit

sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.) ;

- L'extension au sol des constructions à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise), le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes : l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale, l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie ;
- La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements), professionnel, artisanal, agricole et industriel (sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques), et d'ERP quel que soit la catégorie ou le type (sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque) ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population, ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence ;
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la cote de référence ;
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques, etc.) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m² ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des 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 ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éolienne, etc.) 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 rouge 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 limite 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 ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ;
- Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction ;

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

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

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 2,30 m.

T1.5.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune est située en zones de susceptibilité faible à moyenne au retrait-gonflement des argiles.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (voir rubrique Liens pour obtenir les coordonnées de bureaux d'études géotechniques).

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement ;



Pièce 4a. Règlement écrit

- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
- Reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
- Vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
- Examen de l'influence de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPRn.

Pièce 4a. Règlement écrit

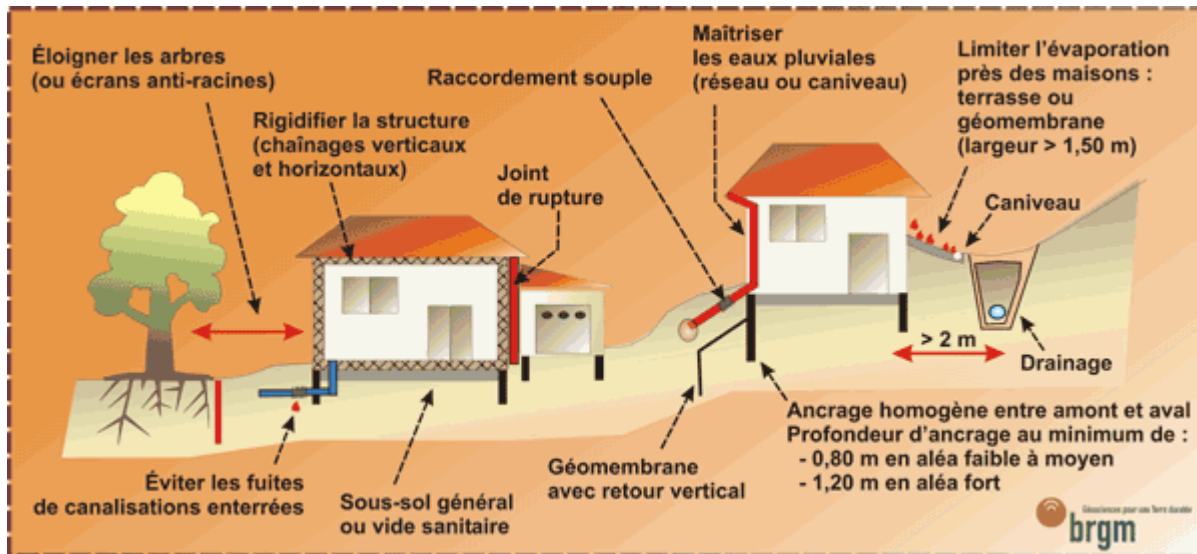


Schéma explicatif (source : BRGM)

Les mesures à prendre sont :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompes ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour

Pièce 4a. Règlement écrit

éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

T1.5.3. Le risque sismique

Le décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune de Mirabel et Blacons en zone de sismicité modérée (zone n°3). Plus d'informations sont disponibles sur le site : www.planseisme.fr

Une plaquette de présentation est disponible en mairie.

T1.5.4. Le risque incendie de forêt

Les reliefs boisés sur la Commune sont concernés par le risque feu de forêt.

S'il n'existe pas de plan de prévention des risques incendie de forêt sur le territoire, la commune de Mirabel et Blacons est concernée par l'arrêté préfectoral n°07.4393 et le plan départemental de protection des forêts contre les incendies approuvé pour une période de 7 ans.

Elle est également concernée par l'arrêté préfectoral du 2 janvier 2008 (obligations légales de débroussaillage). L'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage et d'obligations en zone urbanisée.

Une carte d'aléa feu de forêt a été établie et définit les secteurs d'aléa moyen à localement élevé, modéré ou faible à très faible.

T1.5.5. Le risque lié à l'ambroisie

Le pollen de l'ambroisie provoque chez de nombreuses personnes des réactions allergiques : 6 à 12 % de la population est sensible à l'ambroisie. Il suffit de 5 grains de pollen par mètre cube d'air pour que les symptômes apparaissent.

Il n'existe au niveau national et européen aucun texte législatif ou réglementaire spécifique sur la lutte contre l'ambroisie. Le statut de cette plante sauvage non cultivée et non protégée relève de textes généraux issus des Codes de la santé publique (CSP), des collectivités territoriales (CGCT) et de l'environnement (CDE).

L'organisation de la lutte contre sa prolifération relève ainsi pour l'essentiel de procédures réglementaires et contractuelles mises en œuvre au niveau local à l'initiative des élus locaux (Régions, Départements, Communes). Sa régulation, enjeux de santé publique, participe à l'évidence d'une politique de proximité et de prévention impliquant une large concertation. L'efficacité des actions préventives et curatives dépend en effet directement de la mobilisation et de la coopération d'une multitude d'acteurs publics et privés aussi bien au plan individuel que collectif.

Dans la Drôme, l'Arrêté Préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 a prescrit la lutte contre l'Ambroisie.

T1.6. Gestion des écoulements pluviaux

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite (y compris dans le réseau unitaire) sauf impossibilités techniques.



Pièce 4a. Règlement écrit

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

En cas de rejet vers un collecteur d'eaux pluviales, la commune devra être consultée pour préciser les conditions de rejet au milieu récepteur.

Conformément à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments, le réseau de collecte des eaux pluviales aménagé devra permettre la régulation du débit du rejet au moyen d'un ouvrage de rétention respectant les caractéristiques suivantes :

- L'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement, ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans.
- Si des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc.).
- Les projets soumis à autorisation ou déclaration en application de la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement seront soumis individuellement aux dispositions ci-dessus
- Pour tous les autres projets, y compris ceux pour lesquels le rejet se fait dans un réseau existant, entraînant une imperméabilisation nouvelle supérieure à 100 m², les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution jusqu'à une pluie d'occurrence 100 ans. Pour des raisons techniques, si le débit sortant calculé à l'aide de la valeur énoncée précédemment, s'établit à moins de 5l/s pour une opération, il pourra être amené à 5l/s.
- Le rejet dans le réseau collectif est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Suivant les contraintes hydrauliques relatives au milieu récepteur, les bases de dimensionnement mentionnées ci-dessus pourront être plus restrictives afin d'assurer la protection des personnes et des réseaux

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les canalisations de surverse et d'ajutage (débit de fuite) doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé (en l'absence de réseau collectif) du secteur concerné

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Pour rappel, les fossés existants ou à créer ainsi que les cours d'eau, ravins, vallons, etc. situés dans le domaine privé doivent être entretenus par les propriétaires de chaque rive. Il s'agit de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Dans les secteurs soumis à glissement de terrain, les eaux pluviales et les eaux récupérées de drainage seront rejetées de manière adaptée au milieu récepteur sans occasionner de contraintes supplémentaires (déstabilisation des terrains situés en aval, accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels, etc.).

T1.7. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit

Les annexes du présent règlement sont :

- Annexe 1 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Annexe 2 : Liste des éléments recensés au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (changement de destination)
- Annexe 3 : Sites archéologiques (portés à la connaissance de la Commune par l'Etat)
- Annexe 4 : Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Annexe 5 : Liste des espèces végétales à favoriser
- Annexe 6 : Espèces végétales exotiques envahissantes interdites
- Annexe 7 : Glossaire

TITRE 2 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS URBAINS

T2.1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

T2.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA patrimoniale et dense au lieudit Blacons. Se distinguent également :
 - Le secteur urbain UAb dense et patrimonial des Berthalais
 - Le secteur urbain UAm dense et patrimonial de Mirabel
- La zone urbaine UB dense à vocation mixte de commerces, services et d'habitat dense le long de la RD 93 (centralité urbaine).
- La zone urbaine UC à vocation d'habitat individuel. S'y distinguent :
 - Le secteur urbain UCa plus dense de Bellevue Sud
 - Le secteur urbain UCb des Berthalais
- La zone urbaine UD à vocation d'équipements collectifs de type Maison d'Accueil Spécialisée et ses équipements liés
- La zone urbaine UE à vocation d'activités économiques
- La zone urbaine UT à vocation touristique

Une partie des secteurs UAb et UCb est soumise à l'aléa faible du risque inondation. Dans ce cas, il convient de respecter les prescriptions et recommandations précisées à l'article T1.5.1. du présent règlement.

Certains secteurs en zones et secteur UB, UC et UCa sont concernés par :

- Un pourcentage du programme de logements affecté à des catégories spécifiques (mixité sociale) au titre des articles L151-15 et R151-38 du Code de l'Urbanisme (le pourcentage de logements locatifs sociaux attendu étant précisé sur chaque site)
- Des orientations d'aménagement qui ajoutent des prescriptions au présent règlement écrit

T2.1.2. Les exploitations agricoles et forestières

Les exploitations agricoles et forestières sont interdites en toute zone et tout secteur.

T2.1.3. Les habitations nouvelles

Les habitations nouvelles (logements et hébergements) sont autorisées :

- En zones et secteurs UA, UAb, UB, UC et UCa dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pour les sites concernés) et dans le respect des secteurs de mixité sociale imposée (pour les sites concernés)
- En secteur UCb si les réseaux ou installations sanitaires ont une capacité suffisante
- En zone UD pour les hébergements en lien avec la Maison d'Accueil Spécialisée

Pièce 4a. Règlement écrit

- En zone UE si le logement est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage, etc.) et si la surface de plancher destinée à l'habitat ne dépasse pas 50 m²
- En zone UT si le logement est lié et nécessaire à l'activité touristique (gardiennage, gérants, etc.) et si la surface de plancher destinée à l'habitat ne dépasse pas 100 m²

Les habitations nouvelles sont strictement interdites en secteur UAm. Elles sont interdites totalement ou en rez-de-chaussée de bâtiments en zone UB pour certains sites concernés par des orientations d'aménagement (cf. pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation).

T2.1.4. Les extensions d'habitations et annexes*

Les extensions d'habitations et annexes* (piscines, annexes* fermées et ouvertes) sont autorisées en zones et secteurs UA, UAb, UB, UC, UCa et UCb.

L'extension d'habitation est autorisée en zone et secteur UAm et UT à condition que :

- L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité du bâti existant ;
- L'extension représente au maximum 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 100 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 100 m²).

Les piscines sont autorisées en zones UE et UT si elles sont liées à l'activité touristique du site.

Les annexes* (garage, abris de jardin, etc.) sont autorisées en zones UE et UT si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes* fermées et si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation.

Les extensions d'habitations sont interdites en zone UE.

T2.1.5. Les commerces et activités de services

Sont autorisés :

- L'artisanat et le commerce de détail, et la restauration en zones et secteurs UA, UAb, UB et UE s'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.)
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zones et secteurs UA, UAb, UB, UC, UCa, UCb et UE
- L'hébergement hôtelier et touristique en zones et secteurs UA, UAb, UB, UE et UT
- Les cinémas en zones et secteurs UA, UB, UE et UT

Sont autorisés sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail en zone UT lorsqu'il est lié et nécessaire à l'activité touristique de la zone, s'il ne produit pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale

Pièce 4a. Règlement écrit

- La restauration en zone UT lorsqu'elle est liée et nécessaire à l'activité touristique de la zone
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UT lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité touristique de la zone, si elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles en zone UT dans le cadre d'un projet touristique ou de loisir (le simple dépôt / décharge est interdit) et si l'activité est respectueuse de l'environnement local alentours
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings et les terrains aménagés pour la pratique des sports en zone UT dans le cadre d'un projet touristique ou de loisir et s'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.)

Sont interdits :

- Tout commerce et toutes activités de service (quelque soit la sous-destination) en secteur UAm
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique en zone et secteur UC, UCa, UCb et UD
- Le commerce de gros en toute zone et tout secteur du PLU
- Les cinémas en zones et secteurs UAb, UC, UCa, UCb et UD

T2.1.6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises) sont autorisés en zones et secteurs UA, UAb, UB, UC, UCa, UE et UT.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics de type établissements médico-sociaux sont autorisés en zone UD.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits en secteurs UAm et UCb à l'exception des :

- Aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

T2.1.7. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont autorisés :

- Les bureaux en zones et secteurs UA, UAb, UB, UC, UCa, UCb et UE
- Les centres de congrès et d'exposition en zones et secteurs UA, UAb, UB et UE

Sont autorisés en respectant des conditions particulières suivantes :

- Les industries en zone UE si elles n'émettent pas de nuisances olfactives, sonores ou autres incompatibles avec les quartiers habités alentours
- Les bureaux en zone UT lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité touristique de la zone et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale



Pièce 4a. Règlement écrit

Sont interdits :

- Les industries en toute zone et tout secteur sauf zone UE
- Les entrepôts seuls (non liés à la destination principale du site) en toute zone et tout secteur du PLU
- Les bureaux en zone UD et secteur UAm
- Les centres de congrès et d'exposition en zones et secteurs UAm, UC, UCa, UCb, UD et UT
- Les aires d'accueil des gens du voyage en toute zone et tout secteur
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs en toute zone et tout secteur
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique en toute zone et tout secteur

T2.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

T2.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public

En zones et secteurs UA, UAb, UAm et UB : Non réglementé

En zones et secteurs UC, UCa, UCb, UD, UE et UT :

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des RD 93, RD 70 et RD 164a

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur le domaine public).

Pièce 4a. Règlement écrit



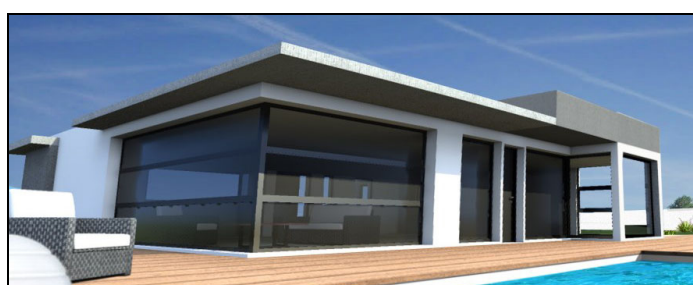
Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones et secteurs UA, UAb, UAm et UB :

Toute construction peut être implantée :

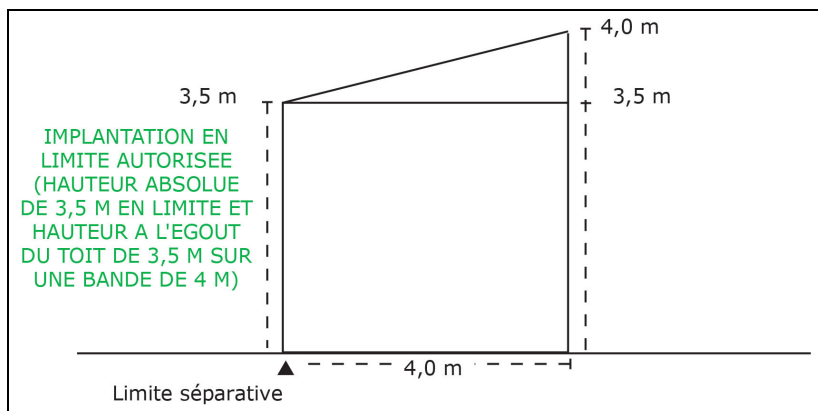
- En limite séparative pour conserver l'effet de rue ou s'il s'agit d'annexes* dont la hauteur* ne dépasse pas 3,5 m.
- Ou à une distance au moins égale à 4 m.

En zones et secteur UC, UCa, UCb, UD, UE et UT :

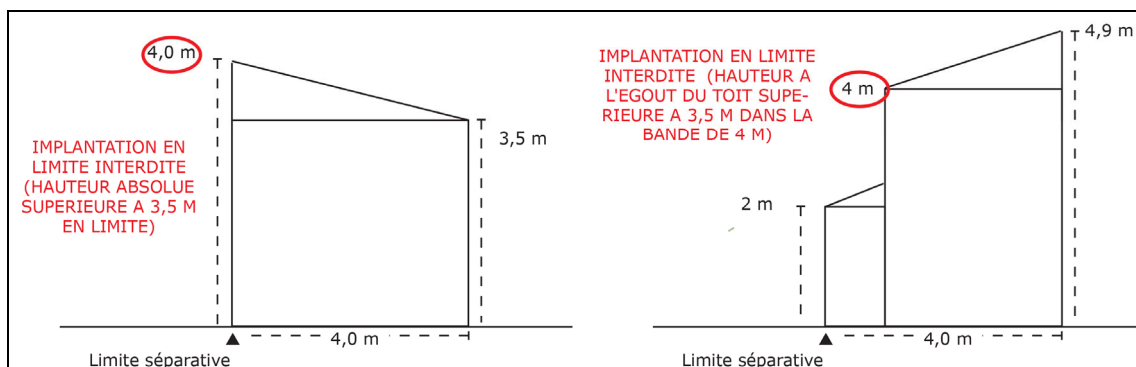
La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m.

Pièce 4a. Règlement écrit



Cas autorisé en limite séparative



Cas non autorisés en limite séparative

En toute zone et tout secteur :

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas de constructions existantes qui font l'objet d'un projet d'adaptation, mises aux normes, réfection, changement de destination, destruction/reconstruction, etc. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

De plus, les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur la parcelle voisine).

Pièce 4a. Règlement écrit



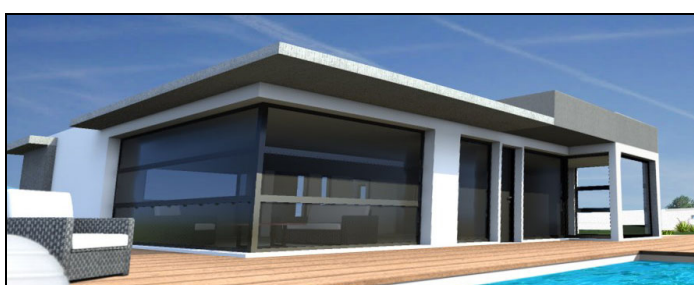
Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T2.2.3. Hauteur* maximale des constructions

En zones UA et UB :

La hauteur* des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 2 niveaux).

En zones et secteurs UAb, UAm, UC, UCa, UCb, UE et UT :

La hauteur* des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée + 1 niveau). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur* du bâtiment existant.

En zone UD :

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Pour les bâtiments techniques, l'acrotère peut atteindre 7 m pour masquer les éléments techniques.

T2.2.4. Emprise au sol des bâtiments

En zone et secteurs UA, UAb et UAm : Non réglementé.

En zones UB, UD et UE : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière (non compris les annexes* non fermées et les piscines).

En secteur UCa : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière (non compris les annexes* non fermées et les piscines).

En zones et secteur UC, UCb et UT : L'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 20% de l'emprise foncière (non compris les annexes* non fermées et les piscines).

Pièce 4a. Règlement écrit

T2.2.5. Les façades

En zone UA, secteur UAb et secteur UAm :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas 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 murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

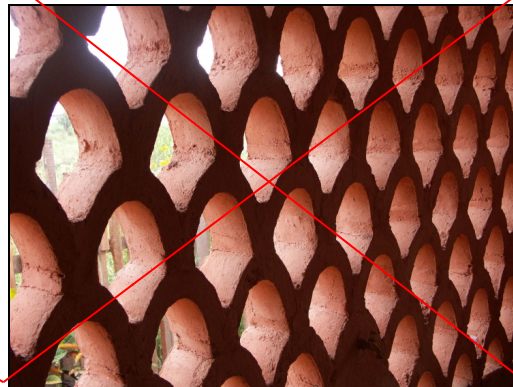
En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits : les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs, les matériaux miroirs ou réfléchissants, les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.

Sont également interdits les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau), les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés), les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.



Balustres interdites



Claustras interdits

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Dans le cas de bâtiments existant, composer les ouvertures nouvelles en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.). Poser les menuiseries en retrait par rapport à l'extérieur de la façade.

Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le bourg ou les hameaux.

Dans le cas d'encadrements maçonnés, il faut respecter les dispositions existantes.

Les volets battants seront obligatoirement en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans les hameaux) ou composé d'un matériau ayant le même aspect (ex : aluminium aspect rainuré comme le bois).

Les menuiseries doivent s'inspirer des modèles traditionnels, en cohérence avec les menuiseries d'origine extérieures comme intérieures (partition, profil, proportion des éléments, épaisseurs et section des éléments, etc.).

Il convient de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Pièce 4a. Règlement écrit

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des ouvertures.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants peuvent être autorisés s'ils ne donnent pas sur le domaine public (pour ne pas nuire à l'harmonie générale du site) ou s'ils sont liés à une activité commerciale, artisanale ou de service ou à un équipement collectif.

En zones et secteurs UB, UC, UCa, UCb, UD et UT :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En zone UE :

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les ornements d'architecture pastiches de style antique ou classique tels que fausses colonnades, arcades, balustres et autres frontons.

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des ouvertures.



Exemples de revêtement de façade autorisés (1ère photo : bardage métal en combinaison avec bardage bois)

Pièce 4a. Règlement écrit



Exemple de revêtement de façade (enseignes sur la façade, de dimensions limitées, éclairées par spots discrets, bâtiment « partagé » par plusieurs établissements)

Sont interdits : les balcons, les plaquages de pierre ou de brique et tout autre matériau d'imitation ou fausses colonnes, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (sauf béton mis en œuvre comme indiqué ci-dessus) et les matériaux réfléchissants et lumineux.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.

Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Proscrire les matériaux réfléchissants et lumineux, et les couleurs vives ou agressives.

T2.2.6. Les éléments apposés au bâti

En zone UA, secteur UAb et secteur UAm :

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

En zones et secteurs UB, UC, UCa, UCb, UD et UT :

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Pièce 4a. Règlement écrit

En zone UE :

Positionner les équipements tels qu'évacuations, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

Les décors de façade seront sobres.

Les matériaux brillants sont interdits.

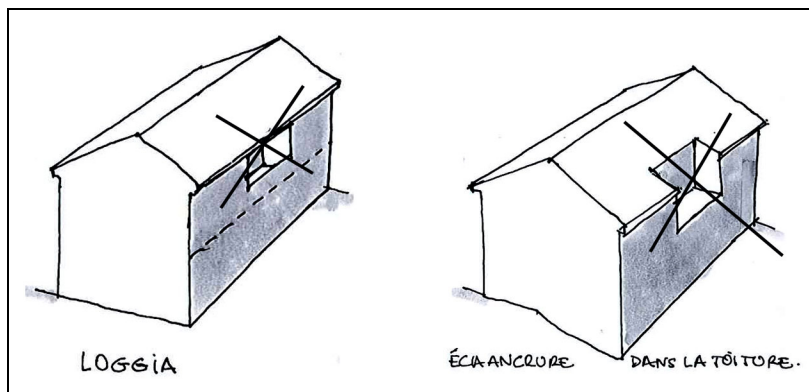
T2.2.7. Les toitures

En zone UA, secteur UAb et secteur UAm :

La couverture sera à deux pentes. La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins, avec une pente de 30 à 35%.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (interdiction de mettre en place une toiture de couleur uniforme). Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites.



Loggia et échancrure interdite

Une ou deux ouverture(s) est (sont) autorisée(s) par pan de toiture en secteurs UAb et UAm.

Les toitures et les faitages des toits doivent être parallèles aux courbes de niveaux ou dans le même sens que les toitures des bâtiments existants.

Les souches de cheminées doivent être conçues de manière simple, sans ornementation superflue avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que ceux des façades.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif dérogent aux prescriptions liées aux toitures et couvertures.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Par ailleurs, tout élément particulier référencé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 4 du présent règlement.

Pièce 4a. Règlement écrit

En zones et secteurs UB, UC, UCa, UCb, UD et UT :

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées.

En cas de toitures à pans, il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. En cas de création, il est obligatoire de végétaliser ces toitures terrasses (sur toute ou partie de la superficie de la toiture).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

En zone UE :

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

T2.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

T2.2.9. Les clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation (hors zones UD et UE) :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

Sont proscrits : Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) ; Le PVC plein ; Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,0 m de hauteur.

En zone inondable, seuls des grillages souples sont autorisés.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est

Pièce 4a. Règlement écrit

recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.



Exemple de clôture autorisée sur domaine public



Clôture sur domaine public proscrite (grillage doublé d'une bâche PVC opaque)



Clôture proscrite ou déconseillée (Le mur bahut devrait être $\leq 0,60$ m sur domaine public)



Clôture proscrite (hauteur supérieure à 1,80 m sur domaine public)

Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé (hors zones UD et UE) :

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Pièce 4a. Règlement écrit

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Clôtures en zone UD :

Les clôtures internes au site de la Maison d'Accueil Spécialisée ne sont pas réglementées (elles répondent à des critères de sécurité spécifiques).

En limite du site, un recul vis-à-vis de la RD 70 doit être respecté pour laisser le fossé pluvial accessible.

Pour l'ensemble des clôtures bordant le site, il est demandé des clôtures aussi discrètes que possibles.

Sont proscrits : Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) ; Le PVC plein ; Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il peut être réalisé un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ou un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m surmonté un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), la clôture ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2,00 m. Le mur bahut, s'il existe, doit obligatoirement être enduit.

Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,0 m de hauteur.

La hauteur du portail ne peut dépasser 2,00 m. Les piliers du portails peuvent atteindre 2,20 m maximum.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,80 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il faut décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

Clôtures en zone UE :

Limiter les clôtures au strict nécessaire, entre deux limites de lots ou entre limite de lot et domaine public. Elles ne sont pas obligatoires et peuvent avantageusement être remplacées par un traitement paysager (végétal et/ou minéral) adapté.

Traiter si possible les espaces libres entre les façades d'accueil et le domaine public sous la forme d'espaces paysagers non clôturés.

Les clôtures à l'intérieur du lot sont interdites sauf éléments de sécurité (piscine, etc.) ou liés à l'activité professionnelle (chenil, etc.).

Concernant les clôtures délimitant un lot, sont autorisés :

- Un portail dont les dimensions maximales sont les suivantes : 4,00 m de largeur sur 2,00 m de hauteur. Ne sont pas autorisés les portails ouvrant sur l'espace public.
- Un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 2,00 m de hauteur, se développant sur un maximum de 5,00 m de linéaire en continuité du portail (2,5 m de part et d'autre, 5 m d'un seul côté, etc.)
- L'enseigne de l'établissement devra être fixée contre ce mur (et non au-dessus) et éclairée par des spots discrets.

Pièce 4a. Règlement écrit

- Un grillage reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 m, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2,00 m.

Une haie végétale (buissonnante ou arborée, en mélange préférentiellement) doit obligatoirement doubler le grillage à l'intérieur du tènement foncier (lot privé) sur la partie limitrophe au domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont proscrits :

- L'usage de PVC plein, aluminium, béton préfabriqué, aggloméré de ciment brut, claustra, clôtures décoratives.
- Les clôtures à usage défensif (barbelés, tessons de bouteille, tuiles, etc.).
- Les teintes claires et vives.

T2.2.10. Les aménagements extérieurs

Surfaces non imperméabilisées en zones et secteur UB, UC et UCb

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau dense. Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai dans la mesure du possible.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

Pièce 4a. Règlement écrit

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages),
- Ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%,
- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

Les essences à planter

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier sont listées en annexe n°5. Au contraire, les essences interdites sont listées en annexe n°6.

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

T2.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

T2.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

T2.3.1. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : Largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 4,0 m ; Rayon intérieur minimum : 11 m ; Pente inférieure à 15%.

Pièce 4a. Règlement écrit

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

T2.3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt (largeur de voirie minimale : 6 m). Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.

Le recul de 4 m du portail est imposé le long des routes départementales (quelque soit le portail), hors et en agglomération.

T2.3.3. Principe du stationnement des deux-roues

Dans les cas mentionnés à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation, il convient de doter les futures constructions de stationnements sécurisés des vélos. De même, il convient de doter certaines constructions définies à l'article L111-5-2 Code de la construction et de l'habitation de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

T2.3.4. Places de stationnement imposées pour les deux-roues

En zone et secteurs UA, UAb, UAm et UD : Non réglementé

En zones et secteurs UB, UC, UCa, UCb, UE et UT :

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo.

- Habitat : 1 place deux-roues par logement ;
- Etablissements d'enseignement : 1 place pour 12 personnes ;
- Activités économiques : 1 place deux-roues pour 100 m² de surface de plancher ;
- Equipements sportifs, culturels, cultuels, sociaux : 1 place deux-roues pour 30 visiteurs.

Ses caractéristiques minimales : 2 m² par deux-roues ; Une surface minimum de 3 m² ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

T2.3.5. Places de stationnement imposées pour les véhicules légers

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Logement collectif : Trois places de stationnement ou de garage par création de logement. En cas d'immeubles collectifs comportant plus de 12 logements, au

Pièce 4a. Règlement écrit

moins une aire de stationnement par logement doit être localisée en sous-sol. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.

- Habitation (logement et hébergement) en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction. Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il sera prévu en plus une place de stationnement banalisée pour 3 logements. La moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : une place de stationnement ou de garage par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- Equipement public de santé, résidence communautaire, hébergement hôtelier : Une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, hors zone UD, au moins la moitié des places de stationnement devra être prévue en souterrain.
- Restaurants (sauf dérogation en centre ancien - zone UA) : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m² et une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m².
- Commerces : 6 places pour 100 m² de surface de plancher sauf dérogation en centre ancien (zone UA) dans des locaux existants (places à justifier sur les stationnements alentours).
- Autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des employés et de la clientèle, avec un minimum de deux places par établissement. Elles comporteront au moins une place par emploi et une place visiteur par tranche de 300 m²
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

T2.3.6. Modalités de création des places de stationnement pour véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.



Pièce 4a. Règlement écrit

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

T2.3.7. Eau potable

En zones et secteurs UA, UAb, UB, UC, UCa, UCb, UD, UE et UT :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En secteur UAm :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé (ARS).

T2.3.8. Réseau hydraulique et défense incendie

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires en vigueur et au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie approuvé le 23/02/2017.

En zone urbaine, la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, incongelables, piqués sur une canalisation de 100 mm minimum et débitant au moins 60 m³/h sous une pression minimum de 1 bar, pendant deux heures consécutives. La distance entre l'hydrant et la construction sera au maximum de 150 m. L'installation sera conforme aux normes NFS 61-213 et 62-200.

En milieu rural, lorsque le réseau communal est insuffisant et que le risque à défendre est faible, il y a lieu d'utiliser soit des points d'eau naturels aménagés (cours d'eau, canaux, mares, étangs, etc.), soit des réserves artificielles (réserves, citernes, etc.). La quantité d'eau à fournir et la distance du point d'eau seront déterminées par le service incendie en fonction du risque à défendre. Elle devra être comprise entre 30 m³ et 120 m³ pour la quantité d'eau et entre 50 m et 300 m pour la distance.

Avant de se prononcer sur leur utilisation, il importe de s'assurer que :

- Le point d'eau sera en toute saison en mesure de fournir la capacité requise ;



Pièce 4a. Règlement écrit

- La hauteur d'aspiration ne sera pas, dans les conditions les plus défavorables, supérieure à 6 m ;
- Le point d'eau sera accessible à l'engin pompe en tout temps.

Cependant, les études des projets de zones industrielles ou d'établissements présentant des risques particuliers au stade du permis de construire peuvent déboucher localement sur une aggravation des débits nécessaires à la défense contre l'incendie (application du document technique D 9 relatif au dimensionnement des besoins en eau).

T2.3.9. Assainissement des eaux usées

En zones et secteurs UA, UB, UC, UCa, UD, UE et UT :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les rejets des eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible rejeter dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestique, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

En secteurs UAb, UAm et UCb :

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.



Pièce 4a. Règlement écrit

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

T2.3.10. Electricité et télécommunications

Les réseaux divers (télécommunications, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Pièce 4a. Règlement écrit

**TITRE 3 : REGLEMENTATION DES ZONES A
URBANISER**



T3.1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

T3.1.1. Affectation et caractère des zones

Les zones à urbaniser AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et/ou les projets d'ensemble n'étant pas suffisamment aboutis, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement relatives aux zones.

Se distinguent :

- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUB au lieudit Bellevue/Romezon à destination d'hébergements spécialisés de type médico-social (maison de retraite, EHPAD, etc.)
- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUC aux lieudits Les Foulons et Garard et à destination de logements
- La zone à urbaniser stricte (non réglementée) AUE au lieudit Romezon à vocation économique

T3.1.2. Destinations et sous-destinations interdites

En zones AUB, AUC et AUE, toute nouvelle construction est interdite sauf exceptions visées à l'article suivant. Sont également interdits les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles, les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

T3.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées

Peuvent être autorisés en zone AUC :

- Les extensions d'habitations existantes sans que la surface de plancher totale ne dépasse 250 m²
- Les annexes* fermées si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière et dans la limite de 50 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes fermées.
- Les piscines si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées

T3.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

T3.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des RD 93, RD 70 et RD 164a

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur le domaine public).



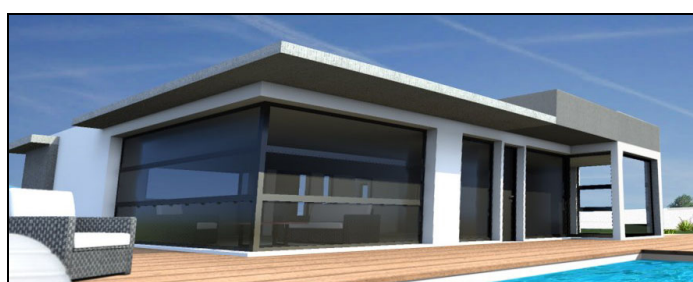
Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative.

Pièce 4a. Règlement écrit

Tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur absolue est inférieure à 3,5 m au droit de la dite limite et si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m sur une distance de 4 m.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas de constructions existantes qui font l'objet d'un projet d'adaptation, mises aux normes, réfection, changement de destination, destruction/reconstruction, etc. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

De plus, les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur la parcelle voisine).



Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T3.2.3. Hauteur* maximale des constructions

La hauteur* des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'une habitation existante, il est possible d'atteindre la hauteur* du bâtiment existant.

T3.2.4. Emprise au sol des bâtiments

Non réglementé (modification ou révision du PLU pour préciser cet article).

Pièce 4a. Règlement écrit

T3.2.5. Les façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

T3.2.6. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

T3.2.7. Les toitures

En zone AUC (dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'un logement) :

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées.

En cas de toitures à pans, il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. En cas de création, il est obligatoire de végétaliser ces toitures terrasses (sur toute ou partie de la superficie de la toiture).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

En zones AUB et AUE : Non réglementé

T3.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

T3.2.9. Les clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.



Pièce 4a. Règlement écrit

Sont proscrits :

- Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée)
- Le PVC plein
- Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après

Il doit être réalisé un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit.

Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,0 m de hauteur.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.



Exemple de clôture autorisée sur domaine public



Clôture sur domaine public proscrite (grillage doublé d'une bâche PVC opaque)

Pièce 4a. Règlement écrit



Clôture proscrite ou déconseillée (Le mur bahut devrait être $\leq 0,60$ m sur domaine public)



Clôture proscrite (hauteur supérieure à 2,0 m sur domaine public)

Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale.

T3.2.10. Les aménagements extérieurs

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé (modification ou révision du PLU pour préciser cet article).

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé (modification ou révision du PLU pour préciser cet article).

Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai dans la mesure du possible.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Pièce 4a. Règlement écrit

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages),
- Ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%,
- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

Les essences à planter

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier sont listées en annexe n°5. Au contraire, les essences interdites sont listées en annexe n°6.

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

T3.2.11. Les prescriptions propres aux éléments paysagers non bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

T3.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

T3.3.1. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.



Pièce 4a. Règlement écrit

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : Largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 4,0 m ; Rayon intérieur minimum : 11 m ; Pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

T3.3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt (largeur de voirie minimale : 6 m). Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.

Le recul de 4 m du portail est imposé le long des routes départementales (quelque soit le portail), hors et en agglomération.

T3.3.3. Principe du stationnement des deux-roues

Non réglementé (à étudier lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones).

T3.3.4. Places de stationnement imposées pour les véhicules légers

Non réglementé (à étudier lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones).

T3.3.5. Modalités de création des places de stationnement pour véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

T3.3.6. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

T3.3.7. Réseau hydraulique et défense incendie

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

Pièce 4a. Règlement écrit

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires en vigueur et au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie approuvé le 23/02/2017.

En zone urbaine, la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, incongelables, piqués sur une canalisation de 100 mm minimum et débitant au moins 60 m³/h sous une pression minimum de 1 bar, pendant deux heures consécutives. La distance entre l'hydrant et la construction sera au maximum de 150 m. L'installation sera conforme aux normes NFS 61-213 et 62-200.

En milieu rural, lorsque le réseau communal est insuffisant et que le risque à défendre est faible, il y a lieu d'utiliser soit des points d'eau naturels aménagés (cours d'eau, canaux, mares, étangs, etc.), soit des réserves artificielles (réserves, citernes, etc.). La quantité d'eau à fournir et la distance du point d'eau seront déterminées par le service incendie en fonction du risque à défendre. Elle devra être comprise entre 30 m³ et 120 m³ pour la quantité d'eau et entre 50 m et 300 m pour la distance.

Avant de se prononcer sur leur utilisation, il importe de s'assurer que :

- Le point d'eau sera en toute saison en mesure de fournir la capacité requise ;
- La hauteur d'aspiration ne sera pas, dans les conditions les plus défavorables, supérieure à 6 m ;
- Le point d'eau sera accessible à l'engin pompe en tout temps.

Cependant, les études des projets de zones industrielles ou d'établissements présentant des risques particuliers au stade du permis de construire peuvent déboucher localement sur une aggravation des débits nécessaires à la défense contre l'incendie (application du document technique D 9 relatif au dimensionnement des besoins en eau).

T3.3.8. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les rejets des eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible rejeter dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

T3.3.9. Electricité et télécommunications

Le réseau électrique doit être suffisant pour desservir les constructions attendues sur le site (capacité du transformateur électrique, etc.).

Les réseaux divers (télécommunications, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

TITRE 4 : REGLEMENTATION DES ZONES ET SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS



T4.1. THEMATIQUE 1 : L'AFFECTATION DES ZONES ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

T4.1.1. Affectation et caractère des zones et secteurs

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Se distingue le secteur naturel Nt à vocation touristique (parc Latune, camping le long de la Drôme et camping Val Drôme Soleil) et boisé.

Une partie de ces zones est soumise au risque inondation. Dans ce cas, il convient de respecter les prescriptions et recommandations précisées à l'article T1.5.1. du présent règlement.

T4.1.2. Destinations et sous-destinations interdites

Sauf exceptions visées aux deux articles suivants, toute nouvelle construction est interdite en zones et secteur A, N et Nt.

Sont par ailleurs interdits (sauf exceptions visées aux deux articles suivants) :

- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ; Les aires d'accueil des gens du voyage ; Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- L'extraction de terre végétale et le dépôt de déchets non liés à un usage agricole
- Les parcs photovoltaïques

T4.1.3. Destinations et sous-destinations autorisées en zone agricole

Sont autorisées en zone A :

- Les exploitations agricoles ; Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime si :
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone ;
 - Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée) ;
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Elles tiennent compte du risque feu de forêt (accord du SDIS 26 indispensable).
- Les habitations nouvelles si :
 - Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone ;
 - Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée) ;
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - La surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par habitation.
- L'extension d'habitation légalement édifiée à condition que :
 - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité du bâti existant dont la surface de plancher fait a minima 50 m² ;
 - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²) ;
 - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
 - L'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les piscines si une habitation existe sur l'emprise foncière, si la piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus), si la superficie du bassin ne dépasse pas 50 m² et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes* (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes*, si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pièce 4a. Règlement écrit

T4.1.4. Destinations et sous-destinations autorisées en zones et secteurs naturels

Sont autorisées en zone N :

- Les exploitations agricoles et forestières ; Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime si :
 - Elles sont respectueuses du caractère de la zone ;
 - Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée) ;
 - L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle ;
 - Elles tiennent compte du risque feu de forêt (accord du SDIS 26 indispensable).

Sont autorisés en zone et secteur N et Nt :

- L'extension d'habitation légalement édifiée à condition que :
 - L'extension se fasse au sein du bâtiment existant ou en continuité du bâti existant dont la surface de plancher fait a minima 50 m² ;
 - L'extension représente au maximum 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et si la surface de plancher (existant + projet) ne dépasse pas 200 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 200 m²) ;
 - Les réseaux ou installations sanitaires aient une capacité suffisante ;
 - L'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les piscines si une habitation existe sur l'emprise foncière, si la piscine est placée à moins de 20 m d'une habitation existante (sauf contrainte technique dûment justifiée type talus) et si la superficie du bassin ne dépasse pas 50 m² et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes* (garage, abris de jardin, etc.) si elles sont liées à une habitation existante sur l'emprise foncière, dans la limite de 35 m² de surface au sol maximum pour l'ensemble des annexes*, si l'annexe se situe à moins de 10 m du bâtiment d'habitation et si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone et les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont également autorisés en secteur Nt, s'ils sont liés à l'activité touristique du site :

- Les piscines



Pièce 4a. Règlement écrit

- La restauration en limitant l'emprise au sol de toute nouvelle construction à 100 m²
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale
- Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme et les terrains de campings dans le respect du site (prise en compte du risque feu de forêt, de l'intégration paysagère notamment)
- Les équipements d'intérêt collectif dimensionnés aux stricts besoins du site
- Les bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher par activité touristique principale

T4.2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

T4.2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- 35 mètres pour les habitations et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 164 et de la RD 93 à l'est du carrefour avec la RD 164 (voies dont la largeur de la plateforme doit être de 11,00 m)
- 15 mètres pour les habitations et 10 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 93 à l'ouest du carrefour avec la RD 164, de la RD 70, de la RD 70a et de la RD 164a (voies dont la largeur de la plateforme doit être de 9,50 m)
- 15 mètres pour les habitations et 10 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 617 (voie dont la largeur de la plateforme doit être de 9,00 m)

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur le domaine public).

Pièce 4a. Règlement écrit



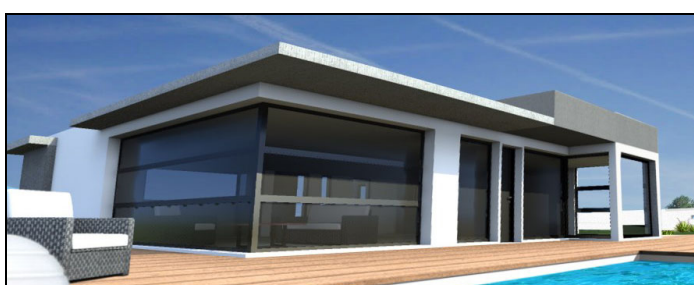
Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T4.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre une construction et une limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas de constructions existantes qui font l'objet d'un projet d'adaptation, mises aux normes, réfection, changement de destination, destruction/reconstruction, etc. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

De plus, les implantations précédemment évoquées ne concernent pas les éléments au sol (type terrasse) et les éléments apposés aux façades ou toitures type auvent de porte, abris bois, pergolas, avancées de toiture, gouttières, etc. y compris leurs piliers éventuels. Ces éléments peuvent s'implanter entre le bâtiment et la limite parcellaire à condition que les eaux pluviales soient gérées sur la parcelle du projet (pas de rejet sur la parcelle voisine).

Pièce 4a. Règlement écrit



Exemple d'auvent / marquise



Exemple de tonnelle / pergolas



Exemple d'abris bois



Exemple d'avancée de toiture

T4.2.3. Hauteur* maximale des constructions

La hauteur* des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée). Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur* du bâtiment existant. Une annexe ne peut en aucun cas dépasser une hauteur de 4 m.

Une hauteur supérieure est possible en cas de nécessités techniques liées à un bâtiment technique à usage agricole ou forestier.

T4.2.4. L'emprise au sol

Zones A et N : Non réglementée

Secteur Nt :

L'emprise au sol totale des bâtiments (y compris les annexes) construits après approbation du PLU ne peut dépasser 0,5% de l'emprise foncière du site touristique (100 m² maximum pour 2 ha) sauf dérogation du SDIS 26 pour des motifs de protections des biens et des personnes contre le risque feu de forêt.

Les emplacements pour caravanes, mobil-home et tentes ainsi que les aires de stationnement doivent rester perméables. Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% de l'unité foncière.

T4.2.5. Les façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pièce 4a. Règlement écrit

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

T4.2.6. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

T4.2.7. Les toitures

Les toitures à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 35% et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction sont recommandées.

En cas de toitures à pans, il est recommandé de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site. En cas de création, il est obligatoire de végétaliser ces toitures terrasses (sur toute ou partie de la superficie de la toiture).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

T4.2.8. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

T4.2.9. Les clôtures

En zones agricoles et naturelles, les clôtures sont à éviter.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la

Pièce 4a. Règlement écrit

clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) et le PVC plein.

A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, des parcelles habitées ou à vocation économique, les murs bahuts sont proscrits. Quand ils sont autorisés, les murs bahuts ne peuvent dépasser 0,60 m de hauteur.

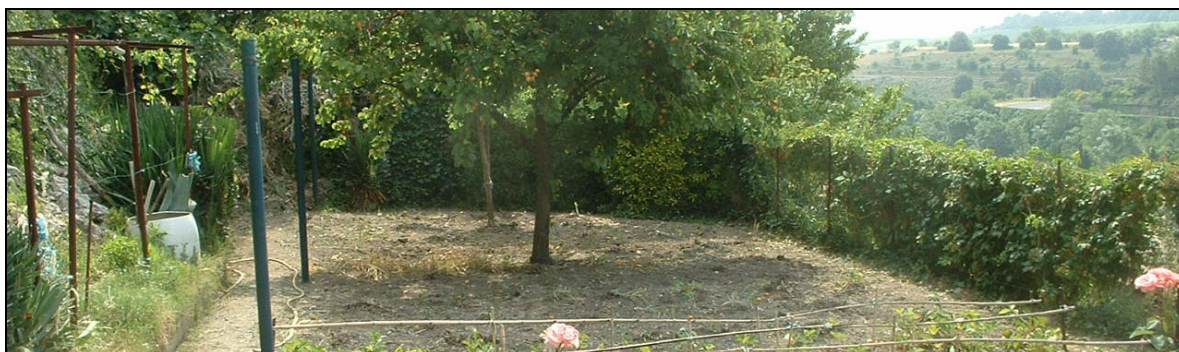
Pour la clôture donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation, il est possible de réaliser un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit. Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 1,80 m de hauteur.

En zone inondable, seuls des grillages souples sont autorisés.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,60 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture.

En secteur Nt (site touristique) et en zones A et N (si la parcelle est concernée par une habitation), les clôtures sur le domaine mitoyen peuvent atteindre 1,80 m de hauteur tout compris. La clôture sera composée d'un grillage, d'un mur bahut surmonté d'un grillage / grille, ou d'une haie. Dans le cas d'une haie, la hauteur peut atteindre 2,00 m maximum.



Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

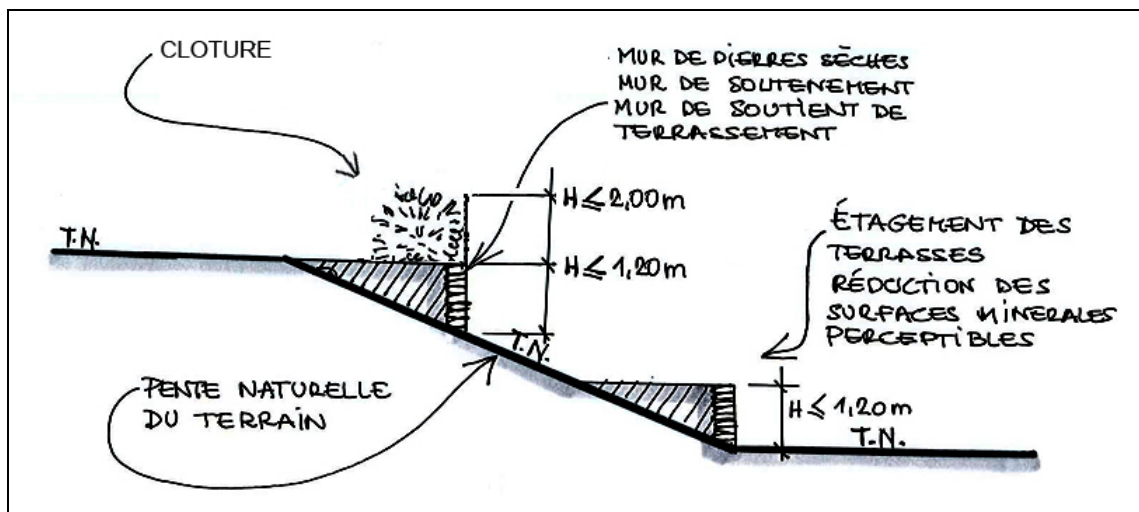
Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Lorsque la limite séparative avec le domaine public et la clôture sont concernés par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la distance entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

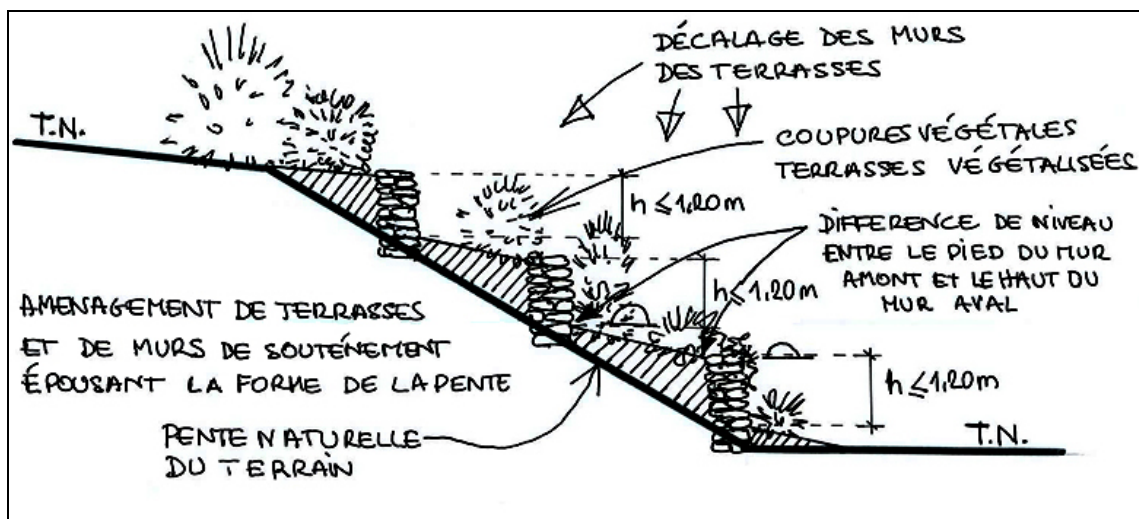
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les prescriptions énoncées ci-avant concernant le mur de soutènement peuvent faire l'objet de dérogations dans le cadre d'une adaptation au risque recensé (mouvement de terrain notamment).

Pièce 4a. Règlement écrit



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Dans ce cas, le mur de clôture ne peut dépasser 1,20 m de hauteur et il n'est pas possible de le surmonter d'un système de clairevoie ou autre. Il est possible de le doubler d'une haie végétale dont la hauteur ne peut dépasser 1,60 m.



Exemples de murets de qualité

T4.2.10. Les aménagements extérieurs

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau dense. Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur du déblai ou du remblai qui n'excède pas 1 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages),
- Ne pas avoir une pente de talus qui excède 40%,
- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

Les essences à planter

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier sont listées en annexe n°5. Au contraire, les essences interdites sont listées en annexe n°6.

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du

Pièce 4a. Règlement écrit

Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

T4.3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

T4.3.1. Caractéristiques de la voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : Largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 4,0 m ; Rayon intérieur minimum : 11 m ; Pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

Il est possible de déroger à certaines de ces règles pour les bâtiments techniques à usage agricole après avis du SDIS 26.

T4.3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

T4.3.3. Places de stationnement pour les véhicules légers

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Habitation (logement et hébergement) en maison individuelle : deux places de stationnement minimum réalisées sur l'assiette foncière de construction.
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 15 m² de surface de plancher.
- Salles de réunion, de spectacle et autres établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies
- Etablissements de loisirs et de sport : la règle figurant à l'alinéa ci-dessus pourra éventuellement être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

Pièce 4a. Règlement écrit

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

T4.3.4. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé (ARS).

T4.3.5. Réseau hydraulique et défense incendie

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

La défense incendie devra répondre aux textes réglementaires en vigueur et au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie approuvé le 23/02/2017.

En zone urbaine, la défense incendie doit être assurée par l'implantation de poteaux incendie normalisés, incongelables, piqués sur une canalisation de 100 mm minimum et débitant au moins 60 m³/h sous une pression minimum de 1 bar, pendant deux heures consécutives. La distance entre l'hydrant et la construction sera au maximum de 150 m. L'installation sera conforme aux normes NFS 61-213 et 62-200.

En milieu rural, lorsque le réseau communal est insuffisant et que le risque à défendre est faible, il y a lieu d'utiliser soit des points d'eau naturels aménagés (cours d'eau, canaux, mares, étangs, etc.), soit des réserves artificielles (réserves, citernes, etc.). La quantité d'eau à fournir et la distance du point d'eau seront déterminées par le service incendie en fonction du risque à défendre. Elle devra être comprise entre 30 m³ et 120 m³ pour la quantité d'eau et entre 50 m et 300 m pour la distance.

Avant de se prononcer sur leur utilisation, il importe de s'assurer que :

- Le point d'eau sera en toute saison en mesure de fournir la capacité requise ;
- La hauteur d'aspiration ne sera pas, dans les conditions les plus défavorables, supérieure à 6 m ;
- Le point d'eau sera accessible à l'engin pompe en tout temps.

Cependant, les études des projets de zones industrielles ou d'établissements présentant des risques particuliers au stade du permis de construire peuvent déboucher localement sur une aggravation des débits nécessaires à la défense contre l'incendie (application du document technique D 9 relatif au dimensionnement des besoins en eau).

T4.3.6. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.



Pièce 4a. Règlement écrit

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

T4.3.7. Electricité et télécommunications

Les réseaux divers (télécommunications, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Pièce 4a. Règlement écrit

LES ANNEXES



Annexe n°1 : Liste des éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti en dur



Eglise, Lieudit Blacons, parcelle AE 139



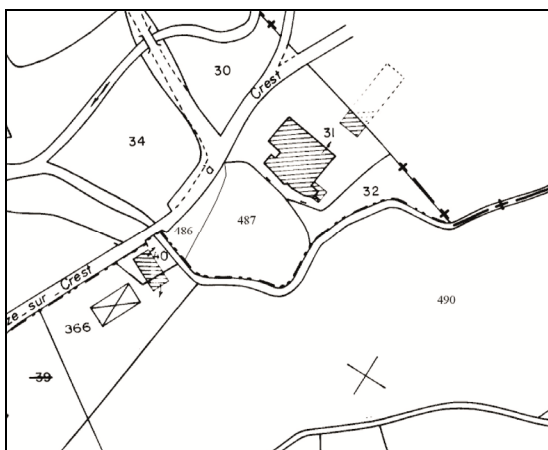
Ancienne fabrique, Lieudit Blacons, AE 333



Ancienne fabrique, Blacons, parcelle AE 394



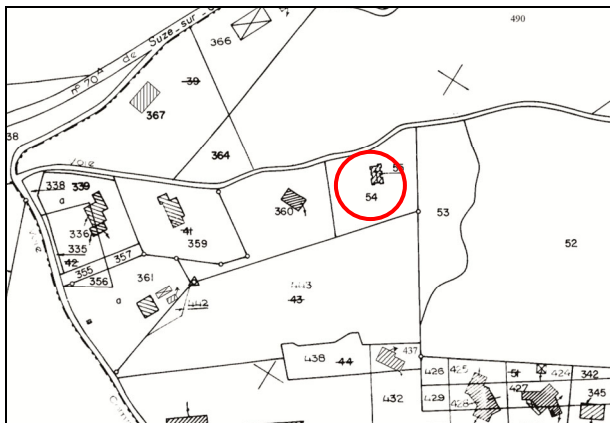
Habitation et tour, Mirabel, parcelle AA 8



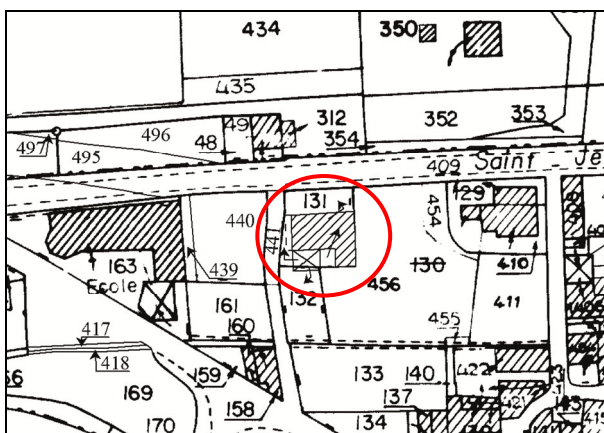
Bâtisse, Lieudit Serre Méant, parcelle AB 31



Pièce 4a. Règlement écrit



Chapelle, Lieudit Serre Méan, parcelle AB 55



Bâtisse, Lieudit Les Berthalais, parcelle AB 131



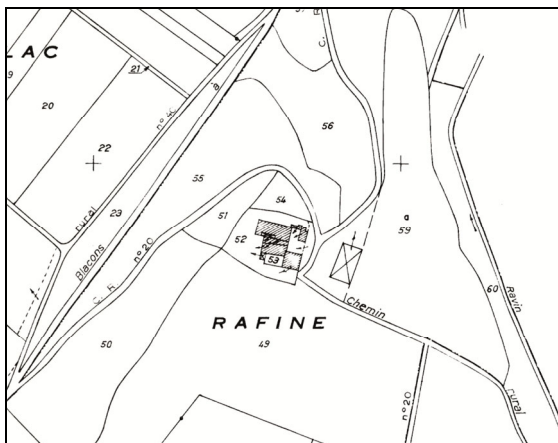
Ecole au lieudit Les Berthalais



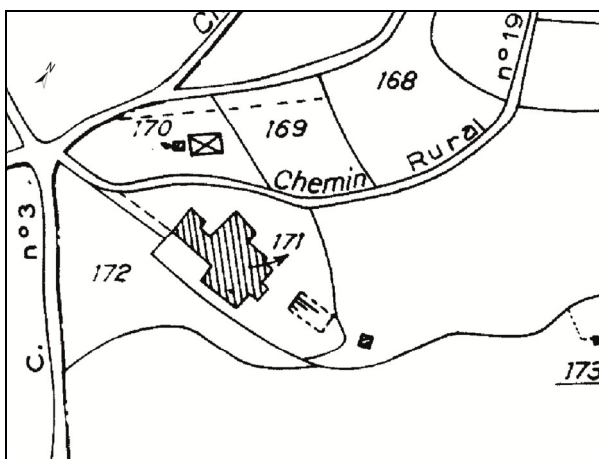
Ecole au lieudit Blacons



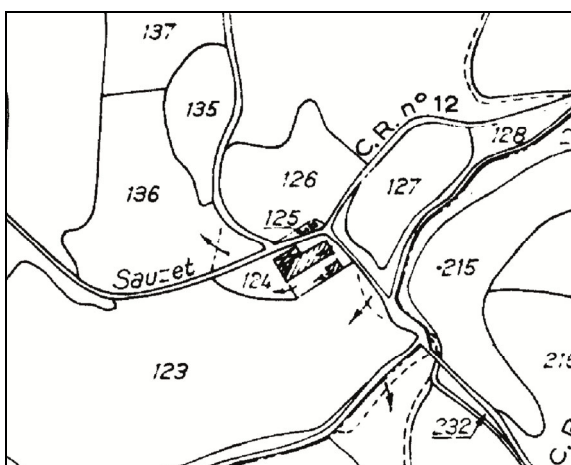
Pièce 4a. Règlement écrit



Bâtisse, Lieudit Rafine, parcelle AK 52

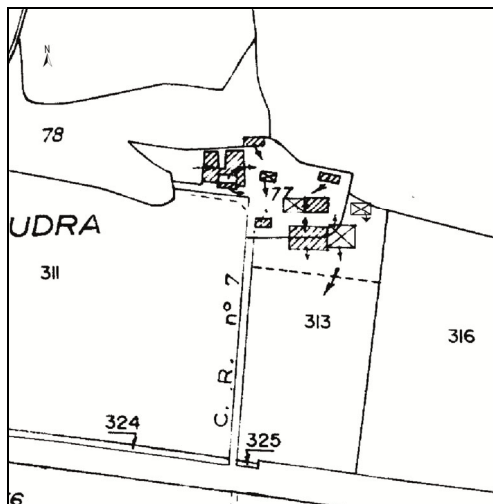


Bâtisse, Lieudit Périchon, parcelle B 171

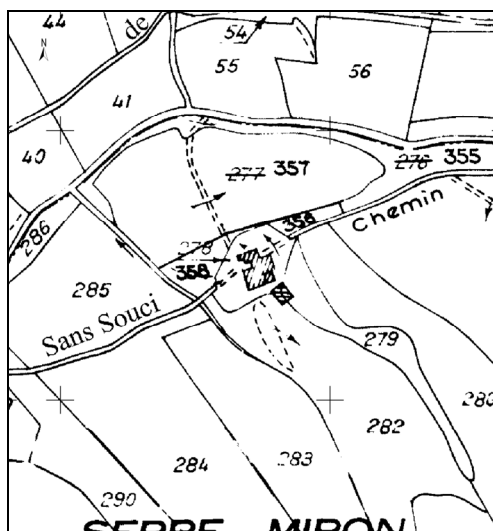


Domaine agricole, Lieudit Sauzet, parcelle D 124

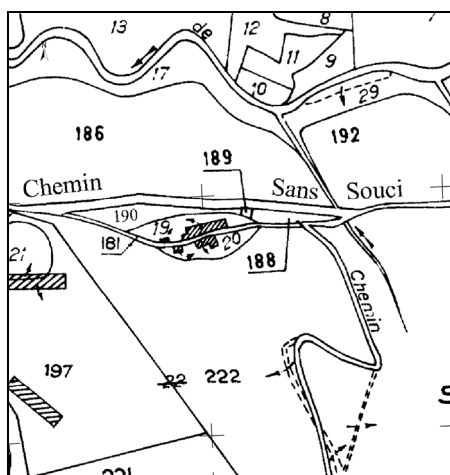
Pièce 4a. Règlement écrit



Bâtisse, Lieudit Boudra, parcelle E 77

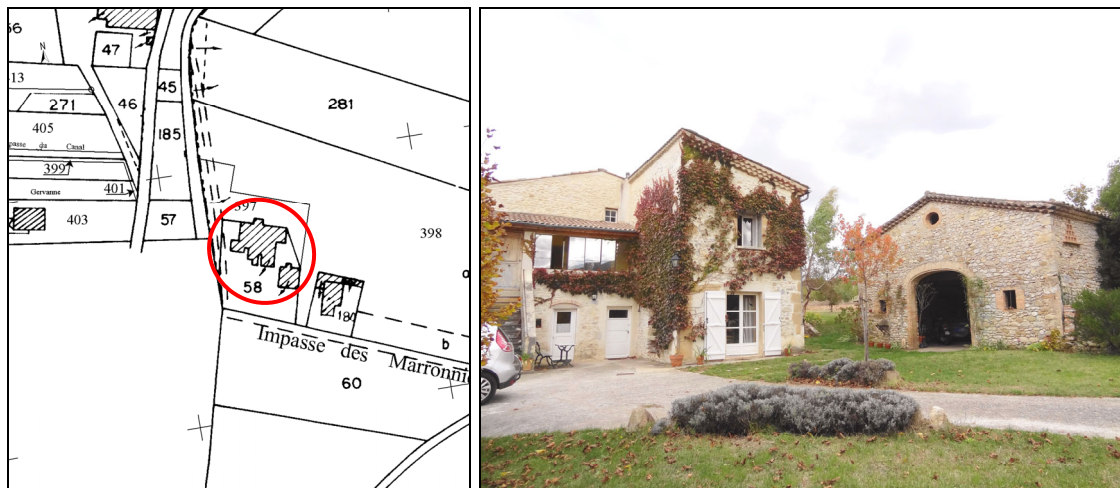


Bâtisse, Lieudit Serre Miron, parcelle D 278



Bâtisse, Lieudit Sans Souci, parcelle E 20

Pièce 4a. Règlement écrit



Bâtisse, Lieudit La Salière, parcelle AH 58



Ancienne usine à billes, Lieudit Les Foulons, parcelle AD 158

Le petit patrimoine



Croix sur la RD 93 (Blacons)

Croix au cimetière de la Salière Tour à Mirabel

Pièce 4a. Règlement écrit



Puits à Mirabel



Remparts à Mirabel



La turbine et le chenal



Portail Latune

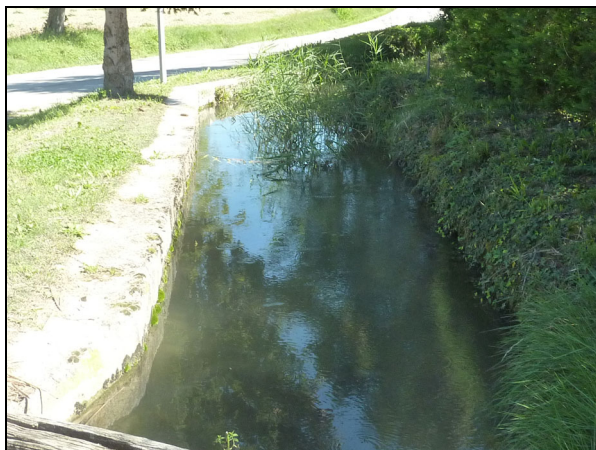


Portail Latune



Le canal le long de la RD 93, lieudit Bellevue

Pièce 4a. Règlement écrit



Le canal le long de la RD 93, lieudit Peyrouland Cours et fontaine lieudit Moulin



Canal au lieudit Romezon



Puits au lieudit Salière



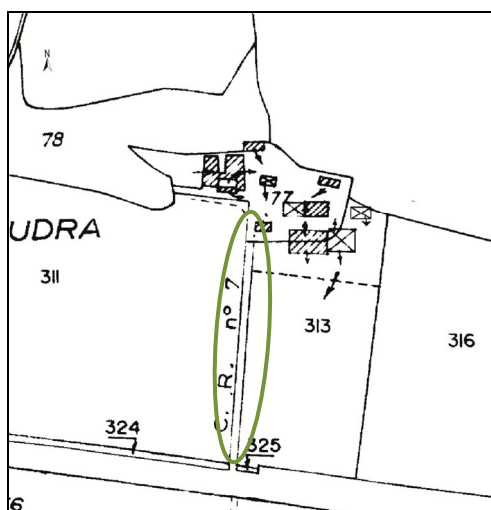
Portail lieudit Romezon

Pièce 4a. Règlement écrit



Lavoir des Berthalais

Le patrimoine végétal et paysager



Double alignement boisé, Lieudit Boudra, parcelles E 311 et 313



Double alignement boisé, Lieudit Périchon, parcelle B 171

Pièce 4a. Règlement écrit



Parc Latune



Double alignement en entrée de ville est, RD 93



Trois platanes au lieudit Les Cités, RD 93



Alignement boisé en entrée de ville ouest, RD 93

Pièce 4a. Règlement écrit



Platanes multi-troncs

Annexe n°2 : Liste des éléments recensés au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme (changement de destination)

Sans objet, aucun élément n'étant défini dans le PLU de Mirabel et Blacons.

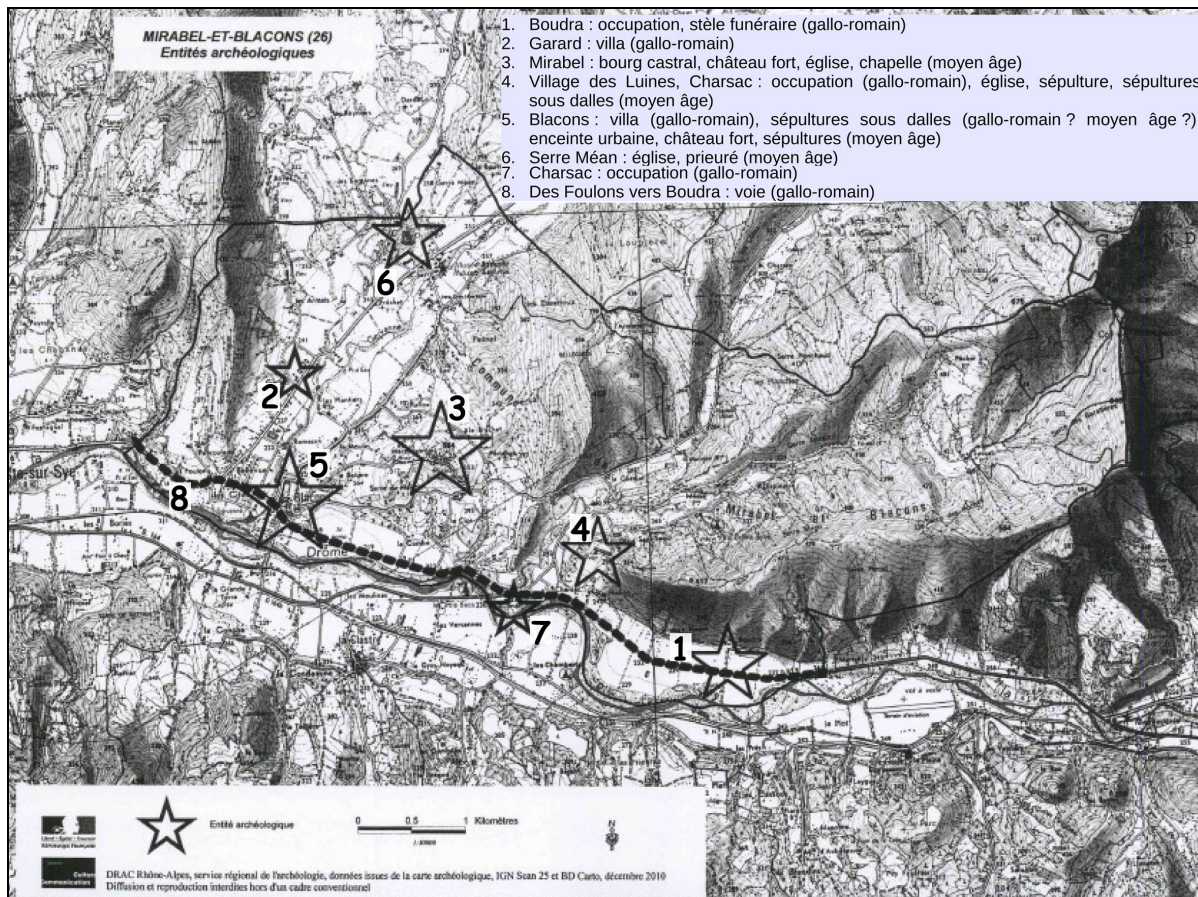
Annexe n°3 : Les sites archéologiques (porter à connaissance de la Commune par l'Etat)

La protection du patrimoine archéologique est fondée sur la loi du 27 septembre 1941 qui soumet les fouilles à autorisation et au contrôle de l'Etat et assure la conservation des découvertes, lesquelles doivent être déclarées et peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des monuments historiques.

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Au titre de la carte archéologique nationale (décret du 16 janvier 2002), huit entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de la commune de Mirabel et Blacons : 1. Boudra : occupation, stèle funéraire (gallo-romain) ; 2. Garard : villa (gallo-romain) ; 3. Mirabel : bourg castral, château fort, église (moyen âge) ; 4. Village des Luines, Charsac : occupation (gallo-romain), église, sépulture, sépultures sous dalles (moyen âge) ; 5. Blacons : villa (gallo-romain), sépultures sous dalles (gallo-romain ? moyen âge ?), sépultures (moyen âge) ; 6. Serre Méan : église, prieuré (moyen âge) ; 7. Charsac : occupation (gallo-romain) ; 8. Des Foulons vers Boudra : voie (gallo-romain)

Pièce 4a. Règlement écrit



Les sites archéologiques sur Mirabel et Blacons (source : DRAC Rhône Alpes)

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle d'Auvergne Rhône Alpes (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Annexe n°4 : Prescriptions et recommandations liées aux éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme contribuent également aux continuités écologiques. Dans ces espaces, toute construction nouvelle (y compris les annexes* et extensions) est strictement interdite.

Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers : chemin d'accès (non goudronné sauf nécessité technique), aire de stationnement paysagère (non imperméabilisée), annexes* non fermées (type abris bois, etc.), piscines, etc.

Des annexes* fermées type "cabane de jardin" peuvent être autorisées dans la limite de 5 m² de surface au sol par unité foncière.

Le petit patrimoine

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Le patrimoine végétal

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale.

Les bâtiments en dur

Les prescriptions et recommandations précisées ci-après peuvent être adaptées dans le cadre des équipements collectifs, ces derniers étant soumis à une réglementation par ailleurs très contraignante (taille des ouvertures, rampe d'accès, etc.) et qui ne peut être dérogée.

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne.

Pour se faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments patrimoniaux situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

Pièce 4a. Règlement écrit

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU

Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice (les différentes phases de création de l'ouvrage, ses particularités structurelles), l'ordonnancement des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravalier et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Sont interdits : les enduits ciment (sauf s'ils sont recouverts et ont servi pour conforter un ouvrage), grossiers et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

Sont exclus les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnancement des ouvertures existantes. Ainsi, il faudra respecter les ouvertures dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respectant les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Pièce 4a. Règlement écrit

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboitures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des ouvertures.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais importants sont interdits.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture). Les stores et bâches visibles depuis le domaine public devront avoir des couleurs en cohérence avec l'édifice sur lesquelles elles s'appuient.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

Annexe 5 : Liste des espèces végétales à favoriser

Les espèces ci-dessous sont des espèces végétales locales dont la plantation est conseillée en lieu et place des espèces exotiques. Sont distingués les arbres, les arbustes et les plantes grimpantes.

Les arbres

Arbres - Nom scientifique	Nom français
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Érable champêtre
<i>Acer opalus</i> Mill., 1768	Érable d'Italie
<i>Acer platanoides</i> L., 1753	Érable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Érable sycomore
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	Aulne glutineux
<i>Celtis australis</i> L., 1753	Micocoulier de provence
<i>Cercis siliquastrum</i> L., 1753	Arbre de Judée
<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze, 1891	Néflier
<i>Cupressus sempervirens</i> L., 1753	Cyprès d'Italie
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Ficus carica</i> L., 1753	Figuier d'Europe
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804	Frêne à feuilles étroites
<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne élevé
<i>Fraxinus ornus</i> L., 1753	Orne
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer à fruits
<i>Malus sylvestris</i> Mill., 1768	Pommier sauvage
<i>Pinus sylvestris</i> L., 1753	Pin sylvestre
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc
<i>Populus nigra</i> L., 1753	Peuplier commun noir
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier vrai
<i>Prunus dulcis</i> (Mill.) D.A. Webb, 1967	Amandier amer
<i>Pyrus communis</i> L., 1753	Poirier cultivé
<i>Quercus ilex</i> L., 1753	Chêne vert
<i>Quercus pubescens</i> Willd., 1805	Chêne pubescent
<i>Quercus robur</i> L., 1753	Chêne pédonculé
<i>Salix alba</i> L., 1753	Saule commun
<i>Salix triandra</i> L., 1753	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i> L., 1753	Osier blanc
<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	Cormier
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763	Alouchier
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If à baies
<i>Tilia cordata</i> Mill., 1768	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	Tilleul à grandes feuilles

Les arbustes

Arbustes - Nom scientifique	Nom français
<i>Acer monspessulanum</i> L., 1753	Érable de Montpellier
<i>Amelanchier ovalis</i> Medik., 1793	Amélanchier
<i>Bupleurum fruticosum</i> L., 1753	Buplèvre ligneux
<i>Buxus sempervirens</i> L., 1753	Buis commun
<i>Colutea arborescens</i> L., 1753	Baguenaudier
<i>Cornus mas</i> L., 1753	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier
<i>Cotinus coggygria</i> Scop., 1771	Arbre à perruque
<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753	Bonnet-d'évêque



Pièce 4a. Règlement écrit

Arbustes - Nom scientifique	Nom français
<i>Frangula alnus</i> Mill., 1768	Bourdainne
<i>Genista scorpius</i> (L.) DC., 1805	Genêt scorpion
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier
<i>Jasminum fruticans</i> L., 1753	Jasmin jaune
<i>Juniperus communis</i> L., 1753	Genévrier commun
<i>Juniperus oxycedrus</i> L., 1953	Genévrier oxycèdre
<i>Juniperus phoenicea</i> L., 1753	Genevrier de phoenicie
<i>Laburnum alpinum</i> (Mill.) Bercht. & J.Presl, 1835	Aubour des Alpes
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène
<i>Lonicera xylosteum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des haies
<i>Osyris alba</i> L., 1753	Rouvet blanc
<i>Phillyrea latifolia</i> L., 1753	Alavert à feuilles larges
<i>Pistacia terebinthus</i> L., 1753	Pistachier térébinthe
<i>Prunus mahaleb</i> L., 1753	Bois de Sainte-Lucie
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Épine noire
<i>Rhamnus alaternus</i> L., 1753	Alaterne
<i>Salix eleagnos</i> Scop., 1772	Saule drapé
<i>Salix fragilis</i> L., 1753	Saule fragile
<i>Salix purpurea</i> L., 1753	Osier rouge
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir
<i>Spartium junceum</i> L., 1753	Genêt d'Espagne
<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viorne mancienne
<i>Viburnum opulus</i> L., 1753	Viorne obier
<i>Viburnum tinus</i> L., 1753	Viorne tin

Les plantes grimpantes

Plantes grimpantes - Nom scientifique	Nom français
<i>Clematis flammula</i> L., 1753	Clématite flamme
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	Clématite des haies
<i>Hedera helix</i> L., 1753	Lierre grimpant
<i>Lonicera etrusca</i> Santi, 1795	Chèvrefeuille de Toscane
<i>Vitis vinifera</i> L., 1753	Vigne

Annexe 6 : Espèces végétales exotiques envahissantes déconseillées

A l'opposé des espèces précédentes, les espèces ci-dessous sont définies comme Espèces Végétales Exotiques Envahissantes par la Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux. Ces espèces, souvent plantées ou utilisées pour leurs qualités ornementales ou techniques (couvre-sol, haies), sont déconseillées.

Espèces végétales exotiques envahissantes	
Nom de référence	Nom français
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté, Mimosa de Bormes
<i>Acacia mearnsii</i> De Wild., 1925	Mimosa argenté, Mimosa vert
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Mimosa à feuilles de Saule
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
<i>Acer negundo</i> subsp. <i>negundo</i> L., 1753	
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante
<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon



Pièce 4a. Règlement écrit

Espèces végétales exotiques envahissantes	
Nom de référence	Nom français
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs, de la mer Noire
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Espèces aquatiques	
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
<i>Elodea callitrichoides</i> (Rich.) Casp., 1857	Élodée à feuilles allongées
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.), 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Espèces herbacées et couvres-sols	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise, Herbe chinois, Marie-Thérèse
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
<i>Bromus catharticus</i> Vahl, 1791	Brome faux Uniola, Brome purgatif
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.), 1900	Herbe de la pampa, Herbe des pampas
<i>Dysphania ambrosioides</i> (L.), 2002	Chénopode fausse-ambrosie, Semencine
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie
<i>Heracleum mantegazzianum</i> , 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine rouge
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon sud-africain
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Tête d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Tête d'or
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel., 1807	Spartine à feuilles alternes
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace

Annexe 7 : Glossaire

Activité agricole : Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA), sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Activité agro-touristique : Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé, etc.

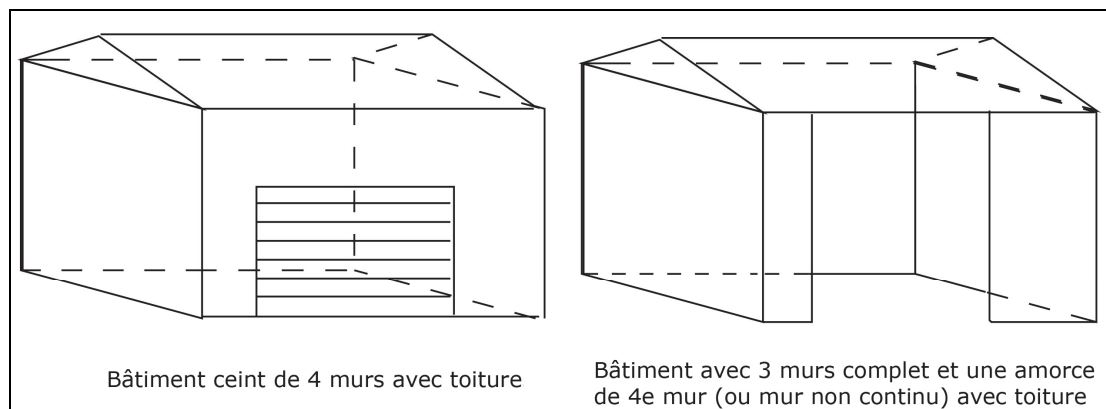
Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un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

Annexe fermée : Est entendu comme annexe fermée dans le présent PLU tout élément présentant une toiture disposée sur quatre murs (exception fait des éléments techniques)



Pièce 4a. Règlement écrit

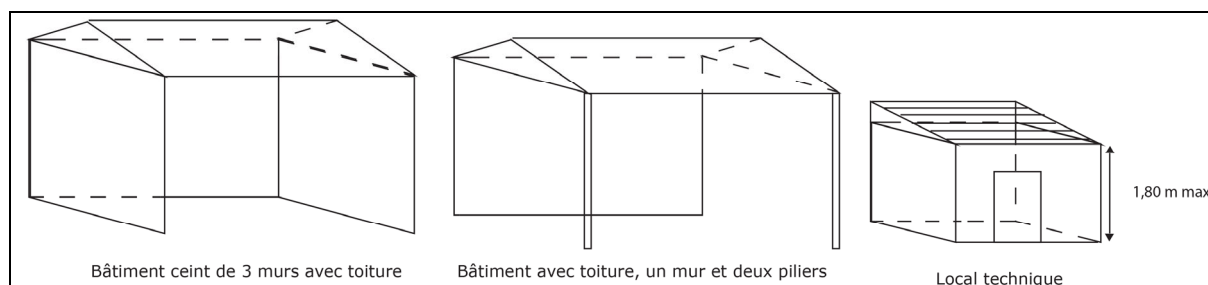
de moins de 1,80 m). Que le 4e mur soit ouvert ou non, que l'annexe présente ou non une porte, qu'elle présente ou non une fenêtre et qu'elle génère ou non de la surface de plancher, elle est donc considérée comme fermée dès lors qu'elle est ceinte de quatre murs et qu'elle est couverte d'une toiture.



Exemples d'annexes fermées

Annexe ouverte : Est entendu comme annexe ouverte dans le présent PLU tout élément présentant :

- Une toiture disposée sur plusieurs piliers (ex : abri bois)
- Une toiture disposée sur un à trois mur(s) porteur(s) et 1 ou plusieurs piliers
- Tout élément ne disposant pas de toiture
- Tout élément technique de moins de 1,80 m de haut (local piscine, etc.)



Exemples d'annexes ouvertes

Emprise au sol : Comme précisé à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exploitation Agricole : Une exploitation agricole, dans le domaine de l'économie agricole, est une entreprise, ou partie d'une entreprise, constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres.

Au sens de l'INSEE, l'exploitation agricole est définie dans le recensement agricole comme une unité de production remplissant les trois critères suivants : produire des produits agricoles, avoir une gestion courante indépendante et atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

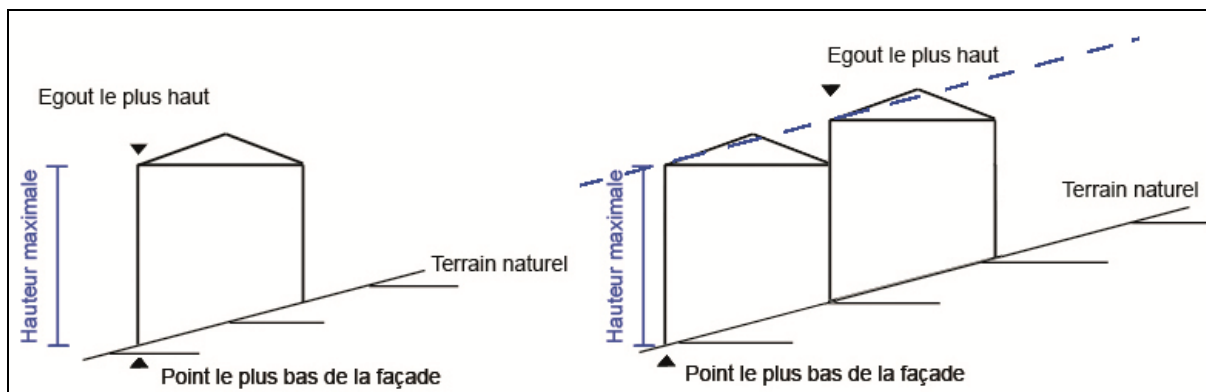
Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- Une superficie agricole utilisée au moins égale à un hectare ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares ;
- Ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Piscine : Dans le présent règlement, lorsque la "piscine" est autorisée, cela signifie qu'il est possible de mettre en place le bassin lui-même mais aussi sa plage associée ainsi que la clôture ou autre dispositif de protection, le local technique, etc. Lorsqu'une surface maximale est imposée pour la piscine, elle ne concerne que le bassin (et non sa plage).

Surface de Plancher : Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules (garages).