

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**CHÂTEAUNEUF  
SUR-ISÈRE**



- **Modification n°6** -

## 3. Règlement modifié

Pages modifiées

Approbation : 16/12/2011  
Modification 1 : 14/12/2012  
Modification 2 : 13/07/2016  
Modification 3 : 19/12/2016  
Modification 4 : 10/07/2017  
Modification 5 : 01/02/2019  
Modification 6 :

**BEAUR**

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

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

avril 21  
5.21.102

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **ZONE UA**

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre-ville et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

La zone UA comporte un secteur UAb comportant des dispositions spécifiques relatives notamment à la hauteur des constructions et un secteur UAc comportant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

Elle comporte également un secteur instauré au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimité sur le document graphique par une trame spécifique.

La zone UA est impactée par les secteurs à risques naturels « forts » de type mouvement de terrain (X).

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels « forts » de type mouvement de terrain (X), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-1-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UA comprend des éléments construits et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAb et UAc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions à usage agricole ou forestier
  - Les constructions à usage industriel, ou d'artisanat autres que celles destinées à l'artisanat d'art
  - Les constructions à usage d'entrepôts non liés à une activité commerciale attenante
  - Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - Les aires de dépôts ou de stockage,
  - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services, le long de l'avenue de Valence (RD67),
- Le changement de destination des garages existants à la date d'approbation de la révision du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UA2
- ~~Les capteurs solaires et photovoltaïques ;~~
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).

**2- Dans le secteur instauré au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimité sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques, notamment vis-à-vis des pistes cyclables, et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. **En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.**

#### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de services publics et de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Assainissement :

##### Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :*

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 12 mètres dans le secteur UAb, et 9 mètres dans le reste de la zone UA. Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres lorsque la construction est une annexe isolée.

Dans le secteur UAc, les constructions ne pourront dépasser 15 mètres de hauteur absolue.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant la hauteur maximale autorisée. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc .



Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

**| Les capteurs solaires en toiture ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.**

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.
- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dûment justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

### **Dispositions diverses :**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

## **ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

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

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

**En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.**

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

#### Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.



## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un

volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés,

# ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques. Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et comportant des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions ;
- **Le secteur UEb de Beauregard** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques
- **Le secteur UEc** dans lequel n'est autorisé que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur,
- **Le secteur UEd à Beauregard** faisant l'objet de règles de stationnement spécifiques
- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux.
- **Le secteur UEs** correspondant au secteur d'implantation d'une station-service à l'entrée sud-ouest du village.

**Le secteur UEa** est impacté par le secteur à risque moyen « B : mouvement de terrain ».

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels mouvement de terrain de niveau « moyen » (B), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-2-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

**Le secteur UEc** est impacté par le secteur à risque technologique (S) autour des silos, dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

**Le secteur UET** s'étend sur les secteurs de carrière, dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, **UEd**, **UEs** et **UET** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2**,
- **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable»
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

~~2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc, UEs et UET :~~

- ~~• Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes~~

**2- Dans la zone UE (hors secteurs particuliers) et dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2,

**3- Sont interdits dans le secteur UEa :**

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

**4- Sont interdites dans le secteur UEc :**

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

**5- Dans le secteur UET :**

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

**6- Sont interdites dans le secteur UEs :**

- Les constructions à usage industriel et artisanal

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- En dehors du secteur UEs dans lequel elles sont autorisées sans condition, les constructions à usage de commerce sont admises, à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UEd, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- ~~Les constructions à usage d'habitation autorisées en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd, UEs et UET, doivent respecter les conditions suivantes:~~
  - ~~l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
  - ~~la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
  - ~~la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m<sup>2</sup>.~~
- Les installations de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur UEa et du secteur UEs**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU, **y compris celles à usage de commerce.**

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics (rayon interne de 11m).

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

**Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa et du secteur UEs** : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

**Dans le secteur UEa** : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

**Dans le secteur UEs** : cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

**En outre dans le secteur UEd surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Le traitement des constructions annexes ou des installations techniques doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de la finition.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment...). Est interdit, **sauf en secteur UEs**, l'aspect brillant des bardages métalliques.



Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

### **Climatiseurs et éléments annexes :**

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

### **Clôtures :**

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

### **Abords constructions :**

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

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

~~Pour les autres constructions, il est exigé :~~

- Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
- Pour les bureaux
  - ~~au minimum 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
  - au minimum 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher  ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~

- Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
  - ~~au minimum 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd (hors surface d'entrepôt et de réserve).~~
  - ~~Ce minimum est ramené à~~ 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
  - ~~au minimum 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds, dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.~~
  - ~~Ce minimum est ramené à~~ 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ~~dans le secteur UEd de Beauregard.~~
- Pour les restaurants :
  - au minimum 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels :
  - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de réunions
  - au minimum 1 place pour 10 sièges

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

#### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux,
- 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

## **2 - Dans le Secteur UHc :**

- Les aires de dépôts ou de stockage ainsi que les aires d'exposition ou de vente, ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires à des activités existantes déjà implantées dans la zone à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les aires de dépôts ou de stockage doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement et être aménagées de manière à ne pas être visibles en façade de la RN 7 ou des autres voies ouvertes à la circulation publique.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long de la RN7 et le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès pré-existant.**

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*\* Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

*L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.*

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée :

- **Dans les secteurs UHa et UHc:** une façade au moins des constructions, édifée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement. Un recul minimum d'1 mètre est toutefois imposé aux bassins des piscines et aux autres constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Toutefois, le long de la RD 101, les habitations doivent respecter un recul minimum de 25 m de l'axe de la RD 101 et les autres constructions un recul minimum de 15 m de l'axe de la RD 101.

- **Dans le secteur UHb :**

Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

### **Toutefois :**

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifés en retrait de l'alignement peuvent être édifés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement, ou ne respectant pas le recul imposé sont autorisés ;
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est situé en retrait de l'alignement, ou qu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.



Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :*

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

#### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,

- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

#### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

#### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

#### **Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

### **Dispositions diverses :**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Notamment, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- une place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- une place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services liées au tourisme ou aux loisirs.

# ZONE UZ

La zone UZ est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques et des services.

Elle correspond au parc d'activités à l'Ecoparc Rovaltain.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage agricole, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UZ 2,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

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

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UZ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher des activités autorisées avec un maximum de 60m<sup>2</sup>, et à condition que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées dans les bâtiments d'activités,~~
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les constructions à destination d'activité de commerce (hors activités de restauration), dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>, et à condition que les surfaces commerciales soient intégrées dans les bâtiments d'activités autorisés.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient destinées à la recherche et/ou au développement relatif à la biomasse, ou qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines, (eaux pluviales en provenance notamment des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes), doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

#### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

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

#### 4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

#### 4.4. Ordures ménagères :

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques.

### **ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques le long de la RD 101,
- 2 mètres au minimum de la limite des emprises publiques, le long des autres voies. **Pour l'application de ce recul de 2 m, les éléments en saillie sur façade prévus pour des motifs de confort des occupants (protection solaire, balcon,...) ou de préservation de la biodiversité (nichoirs,...) ou architecturaux, pourront ne pas être pris en compte et donc être autorisés dans la marge de recul jusqu'à l'alignement, à condition de ne pas nuire à la sécurité ni à l'aspect architectural global de la construction.**

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

## **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (autre qu'un bâtiment d'habitation), au point le plus proche des limites séparatives de parcelles doit être, soit en limite de parcelle, soit de 4 m au minimum.

## **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~Non réglementée. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 6 mètres minimum.~~

## **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UZ, la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 25 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.60 mètres.

## **ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux proscrits et ceux conseillés sont précisés dans le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente.

Toute façade sur voie sera traitée en façade principale.

Afin d'aboutir à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse, une attention particulière devra être portée :

- à la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, (pas d'implantations sur des élévations artificielles de terrains)
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

### **Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.



Les différents dispositifs de comptage tels que coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un «dispositif technique » à l'entrée du terrain de manière à réduire l'impact visuel de ces éléments.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront être en harmonie et appartenir à un même type d'appareillage.

### **Talus et murets de soutènement**

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense. ~~Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais—déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.~~

### **Clôtures**

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée.~~

### **Publicité - Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée et à condition qu'elle soit insérée dans le gabarit de façade du bâtiment ou inscrite uniquement sur un mobilier spécifique à l'entrée de la parcelle, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Toutefois, pour les activités de restauration et d'hôtellerie, les enseignes lumineuses sont autorisées.

## **ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher,

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher,

~~Pour les établissements commerciaux :~~

~~Une aire de stationnement maximum par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface plancher et une par tranche de 15 m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales de plus de 500m<sup>2</sup> de surface plancher.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

~~Deux aires de stationnement maximum par logement.~~

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires maximum pour dix chambres et une aire et demie maximum pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. **Le nombre maximal de places sera calculé à l'arrondi inférieur.**

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, les aires de stationnement devront être réalisées en fond de parcelle ou cœur d'îlot.

#### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison d'une place minimum de stationnement cycle couverte et sécurisée pour **250 m<sup>2</sup>** de surface plancher.

### **ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

~~La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour postes de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.~~

~~La moitié (50%) de la surface des aires de stationnement réalisées à l'air libre et paysagères, telles que définies précédemment comptera dans le total des espaces verts de la parcelle.~~

**Les terrains support des projets devront comporter au moins 20% d'espaces verts en pleine terre traités qualitativement avec des essences herbacées, arbustives et arborées. Le choix d'essences locales, rustiques et adaptées à un entretien limité, notamment en matière d'arrosage, est impératif.**

**La limitation de l'imperméabilisation des espaces de stationnement et de circulation sera recherchée de manière à préserver le caractère paysager du parc d'activités et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.**

**Les arbres existants et en bon état sanitaire seront conservés autant que possible ou être compensés.**

**Les aires de stationnement devront être plantées (régulièrement ou en bosquet) à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement à raison de deux arbres à faible développement de diamètre 10-12 au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.**

~~Pour les parcelles situées en limite de voie TER, et en l'absence de plantations existantes à conserver, la mise en place de merlons est recommandée. et sur lesquelles aucun merlon de protection n'existe, (Ils pourront être créés en utilisant les terres végétales et les déblais occasionnés par le chantier) seront repoussés en limite de parcelle de façon à créer un merlon. Ces merlons sera seront plantés et respectera les mêmes gabarits que les merlons existants sur les parcelles attenantes de manière à s'inscrire dans assureront la continuité paysagère du site.~~

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives. Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.

### **Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires,~~ verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

## ZONE AUoH

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH** au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **1AUoH des Tripières**
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

La zone AUoH comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies sur chacun de ces quartiers (Pièce « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »).

**Les zones 1AUoH** peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

**La zone 2AUoH** pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- **La zone 1AUoHB** à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces, des services et des espaces d'intérêt collectif.

- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin est impactée par le secteur à risque moyen « **B** : mouvement de terrain ».
- La zone **1AUoH** de Michaud est impactée par le secteur à risque moyen « **A** : effondrement de carrières souterraines ».
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port, est impactée en frange nord par le secteur à risque fort « **Y** : débordement, érosion de l'Isère » et par le secteur présentant des risques technologiques e type rupture de barrage.

Dans ces espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques de mouvement de terrain, d'effondrement de carrières souterraines, de risques de débordement et d'érosion de l'Isère, de risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des articles 3 et de l'article 4, paragraphe 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

## **ARTICLE AUoH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1- Dans l'ensemble de la zone AUoH, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone AUoH,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les antennes relais de télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
  
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants, ou, d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUoH2,
  
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUoH2,
  
- Les éoliennes autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoH2.
  
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoH2.

## **ARTICLE AUoH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone AUoH que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
  
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U., à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.



- La réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup>, et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

## 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
  - de bureaux ou de services
  - de commerces
  - d'équipements collectifs
  - d'hôtel restaurant
- Les aires publiques de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,

**ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :**

- ⇒ **Dans les zones 1AUoH** : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.
- ⇒ **Dans la zone 2AUoH** : ces constructions et occupations du sol doivent être desservies par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) internes à la zone, qui seront réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier de La Vanelle.

**2 - Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux, sauf pour les secteurs « Terrain de foot », « Brignon », « Les Tripières » et « Crozes » où ce minimum est porté à 60%.**

## **ARTICLE AUoH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

**Dans le secteur 1AUoH de la rue des Monts du Matin**, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres de la limite de la zone **Ns**.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

### **Ces règles de recul ne s'appliquent pas :**

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

## **ARTICLE AUoH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE AUoH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

. Non réglementée

## **ARTICLE AUoH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Beauvache, la zone 1AUoH de Brignon **et des Tripières** et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE AUoH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

### **Aspect général et forme bâtie :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

### **Adaptation au terrain :**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives. Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (~~capteurs solaires~~, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit.**

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

## ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

- ~~— La zone 1AUoE de la route des Pêches destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services~~
- **La zones 2AUoE et le secteur 2AUoE1 de Beauregard et la zone 3AUoE des Portes du Vercors**, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

**Les zones 1AUoE et 2AUoE** peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

**La zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1** pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

~~La zone 1AUoE est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type «DTG » et «DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1- Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole et forestier, **autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction ~~sauf dans le secteur 1AUoE~~
- **Les constructions à usage de commerce, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE 2,**
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE2 ;
- Les murs de clôture, à l'exception des murs entourant les portails.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines.

**2- De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Dans la zone 1AUoE :**
  - Les constructions à usage industriel
  - Les constructions à usage hôtelier,

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

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions à usage de commerce sont admises à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale autorisée et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension de commerce existant est autorisée.
- Dans le secteur 3AUoE, les constructions ou installations à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

~~— Dans le secteur 1AUoE, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:~~

- ~~• l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone~~
- ~~• la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,~~
- ~~• la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m<sup>2</sup>.~~



**2- Dans les zones ~~1AUoE~~ et 2AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :**

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones ~~1AUoE~~, et 2AUoE, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

**3- Dans la zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUoE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
  - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès aux opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUoE doivent être réalisés en compatibilité avec les « orientations d'aménagement » portant sur les quartiers de Brignon et de Beauregard.

#### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

## **ARTICLE AUoE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUoE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long des RD 196 et RD 877, où ce recul minimum est porté à 10 m.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

## **ARTICLE AUoE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

## **ARTICLE AUoE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUoE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)*

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

En outre dans le secteur 3AUoe surplombé par des lignes RTE, les hauteurs maximales devront être compatibles avec les distances de sécurité à respecter vis-à-vis des lignes RTE.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

## **ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier 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.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Le traitement des constructions annexes ou des installations techniques doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de la finition.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

### **Climatiseurs et éléments annexes :**

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

### **Clôtures :**

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

~~Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.~~

Les clôtures doivent être conçues pour permettre le passage de la petite faune (grillage avec des mailles larges de 10 cm de côté minimum ou comportant des ouvertures au niveau du sol de

dimension minimale de 15 cm X 15 cm tous les 5 m,...), sauf en cas de contrainte technique ou de sécurité dument justifiée.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

### **Abords constructions :**

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

## **ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

~~1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.~~

~~Pour les autres constructions, il est exigé :~~

- Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
- Pour les bureaux
  - au minimum 1 place pour ~~10m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
  - au minimum 1 place pour ~~30 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~ (hors surface d'entrepôt et de réserve), sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
  - au minimum 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ;
- Pour les restaurants :
  - au minimum 1,5 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les hôtels :
  - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de réunions
  - au minimum 1 place pour 10 sièges.

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

### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagés dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2..

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

**1- Dans la zone A (en dehors du secteur AP),** les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personnes, et à l'exception des installations photovoltaïques au sol, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
  - ⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
  - ⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :
    - liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
    - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
    - et limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface totale, extensions comprises.

*La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- 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. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Le changement de destination à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

- ~~— L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;~~
- ~~— Les locaux exclusivement destinés à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des bâtiments de l'exploitation, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> ;~~
- Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

**2- Dans la zone A, y compris le secteur AP** sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. *La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
  - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
  - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
  - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 50 m<sup>2</sup> pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
  - Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

**3- Dans le secteur Ae, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que : les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface totale.

**4- Dans le secteur Ac, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les terrains de camping, dans la limite de 25 emplacements au total et sous réserve que :



## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

<b>Voies</b>	<b>Constructions concernées</b>	<b>Reculs minimum</b>
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles de recul ne s'appliquent pas :**

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles, et 7,50 mètres pour les habitations. Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
- dans le secteur de carrière, où la hauteur des constructions à caractère technique est limitée à **25** mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6 m au dessus la cote du terrain naturel le plus proche. Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

**Dans le secteur Ac**, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 5 mètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Aspect général (tout type de bâtiment) :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages agricoles ou naturels, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, devra prendre en compte les composantes de l'aspect architectural des constructions avoisinantes (proportions, pente des toitures et leurs débords, nature, colorimétrie, aspect des matériaux utilisés,...) et de l'organisation du bâti avec la trame agraire du milieu environnant, (implantation dans la trame parcellaire, sens de faîtage, volume, ordonnancement, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

La modénature des corps de fermes traditionnelles devra être préservée : encadrements de baies en pierre, chaînage d'angle, bandeaux horizontaux, tuiles canal etc... Les pentes de toitures originelles seront respectées. Les pleins seront dominants en façade et les volets en bois pleins, peints dans les tons locaux. Les lucarnes en toiture sont interdites.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Aspect des toitures**

Pour les habitations, la couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Pour les bâtiments d'exploitation, le niveau de l'égout du toit sera situé à 2 m au moins au dessus du terrain naturel avant travaux.

### **Capteurs solaires :**

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit. Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture. En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.**

### **Clôtures :**

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage ou des panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières est assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect :

#### **Clôtures pour les maisons d'habitation :**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et le long des limites séparatives pourront être constituées :

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique ».
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toutes constructions ou installations réalisées par la C.N.R ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Tous travaux portant sur un élément du patrimoine bâti repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, ne sont autorisés que s'ils préservent la valeur patrimoniale, l'aspect et les caractéristiques architecturales (aspect extérieur, volume, matériaux...) de ces éléments du patrimoine bâti.

### **2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et Ns, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
  - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface totale des habitations existantes de plus de 40m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface totale (existant + extension). L'extension doit être compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. *La surface totale étant la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
  - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
  - Elles doivent être implantées dans les 20 m de cette habitation,
  - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas dépasser 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 50 m<sup>2</sup> pour les piscines et leur hauteur totale est limitée à 5 m.
  - Elles doivent être compatibles avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Le changement de destination à des fins d'habitation **ou d'hébergement touristique**, d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

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

~~L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, sauf le long de la RD 2532 N où ce recul minimum est porté à 12 m.~~

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

<b>Voies</b>	<b>Constructions concernées</b>	<b>Reculs minimum</b>
A7 et N532	Toutes	100 m de l'axe
N7	Toutes	75 m de l'axe
D 67 et D 101	Habitations	25 m de l'axe
	Autres construction	15 m de l'axe
D 143, D 196 et D 877	Habitations	15 m de l'axe
	Autres construction	10m de l'axe
D 2532N	Toutes	12 m de l'alignement actuel ou futur
Autres voies ouvertes à la circulation publique	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...), ainsi que dans le cadre de concessions hydroélectriques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles de recul ne s'appliquent pas :**

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- aux constructions ou installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation, à la sécurité, et au renouvellement des ouvrages concédés par l'Etat.

Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 10m minimum de part et d'autre des berges pour faciliter le passage des engins mécaniques.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues):*

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur maximum est réduite à 3,50 m lorsque la construction est une annexe à l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux ;
- dans le secteur de carrière, où la hauteur des constructions à caractère technique est limitée à **25** mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6 m au dessus la cote du terrain naturel le plus proche. Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Aspect général (tout type de bâtiment) :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages agricoles ou naturels, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, devra prendre en compte les composantes de l'aspect architectural des constructions avoisinantes (proportions, pente des toitures et leurs débords, nature, colorimétrie, aspect des matériaux utilisés,...) et de l'organisation du bâti avec la trame agraire du milieu environnant, (implantation dans la trame parcellaire, sens de faitage, volume, ordonnancement, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture



contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

### **Aspect des façades :**

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies\*, bandeaux\*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

**Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillie sur l'extérieur.**

### **Aspect des toitures**

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

En cas de restauration, sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf toiture terrasse végétalisée, ou sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

### **Capteurs solaires :**

**Les capteurs solaires doivent être intégrés au toit ou directement superposés sur la toiture, en suivant la même pente que le toit. Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture. En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.**