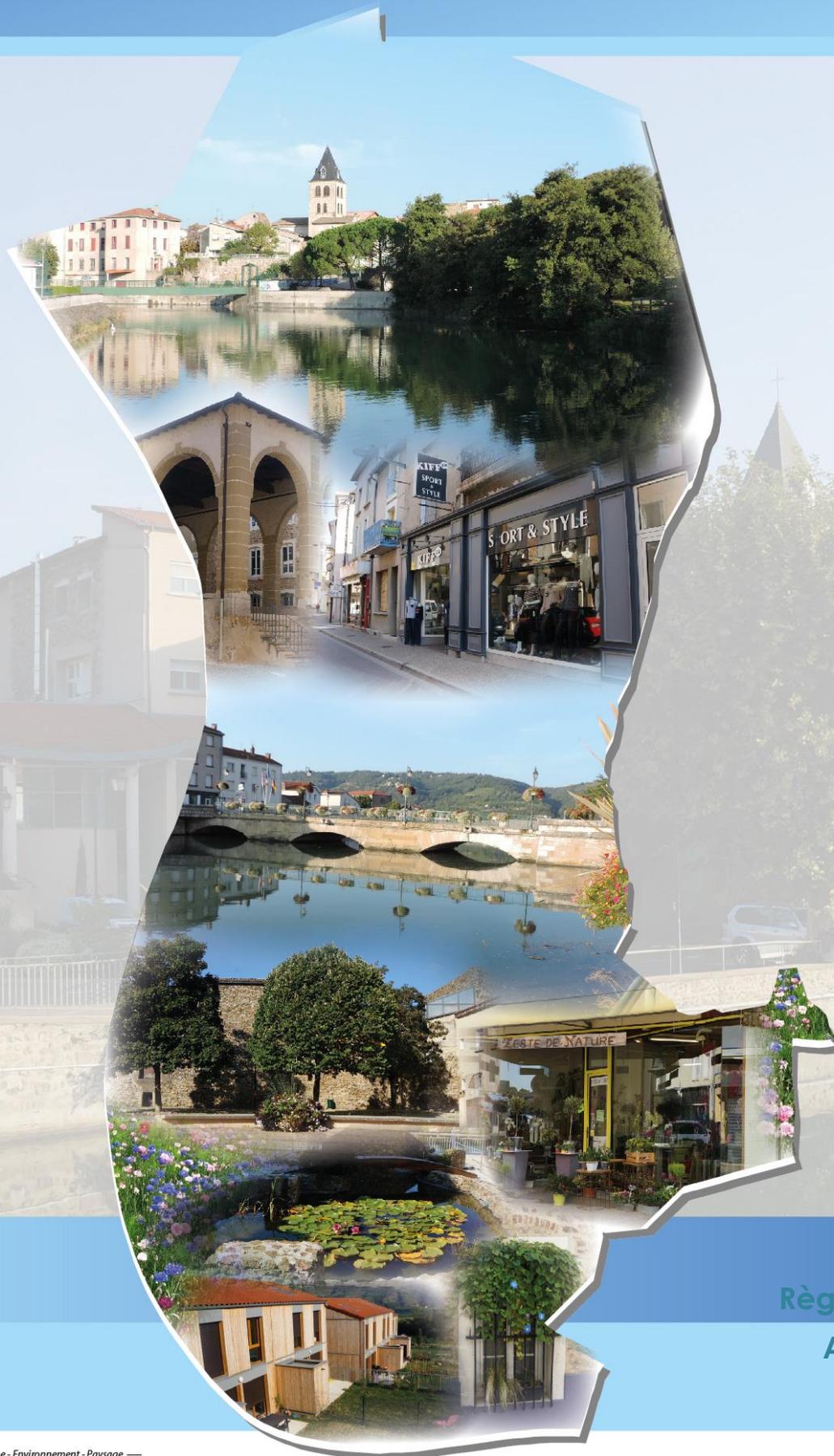
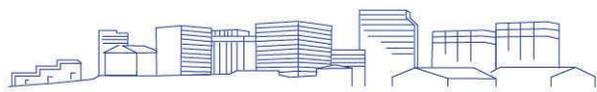




Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vallier



Règlement
Arrêt



SOMMAIRE

Partie 1 : REGLEMENT.....5

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6

U 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 6

- 1-1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 6
- 1-2-LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ET DES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS 8
- 1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 9

U 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE..... 10

- 2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS 10
- 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 13
- 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 13
- 2. 4 STATIONNEMENT..... 15

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 16

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU α 16

1AUA 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 16

- 1-1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 16
- 1-2-LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ET DES AUTRES USAGES ET OCCUPATIONS 17
- 1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 19

1AUA 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 19

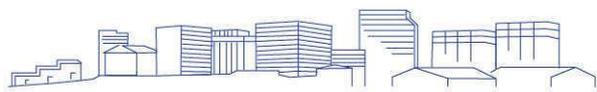
- 2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS 19
- 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..... 21
- 2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 22
- 2. 4 STATIONNEMENT..... 23

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 24

A1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 24

- 1-1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 24
- 1-2-LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS 25
- 1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 26

A 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE 26



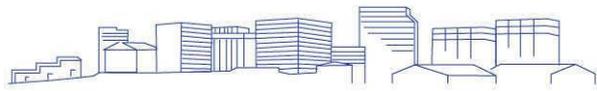
2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	26
2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	27
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	28
2. 4 STATIONNEMENT.....	28

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 29

N1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	29
1-1-DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	29
1-2-LES CONDITIONS D'AUTORISATION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	30
1-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	31
N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	31
2-1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	31
2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	33
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	33
2. 4 STATIONNEMENT.....	33

TITRE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 34

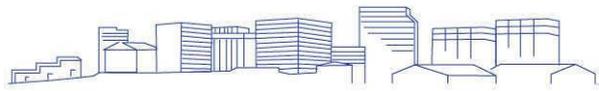
1- ÉLEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME.....	34
2- RISQUES	38
3- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	40
3.1- DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS.....	40
3.2- DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR A DU PLAN 3/3 (SECTEUR SPR)	42
Dispositions applicables aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières).....	42
Dispositions applicables aux constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,.....	43
Dispositions applicables aux constructions existantes	44
3.3- DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS EN DEHORS DU SECTEUR A DU PLAN 3/3 (SPR)	48
Dispositions applicables aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières).....	48
Dispositions applicables aux constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,.....	48
Dispositions applicables aux constructions existantes	49



4- EQUIPEMENT ET RESEAUX	52
4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	52
4. 2 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	52

PARTIE 2 : RAPPELS ET DEFINITIONS 54

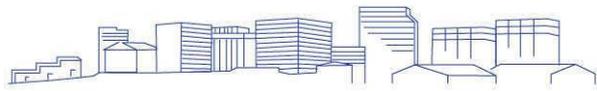
N °1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	54
N° 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	54
N° 3 - AUTRES ELEMENTS PORTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE	55
N°4- DROIT DE PREEMPTION URBAIN	55
N° 5- CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES	55
N° 6 - DEFINITIONS	56
N°7 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	64



PARTIE 1 : REGLEMENT

NB Le règlement écrit du PLU fait référence au règlement graphique lequel est structuré de la façon suivante :

- *Le plan de zonage intègre les zones U, AU, A et N, les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, les risques ... : plan 1/3.*
- *Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises : plan 2/3.*
- *Pour l'enveloppe des zones U et AU, un règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : plan 3/3.*



TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

U 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

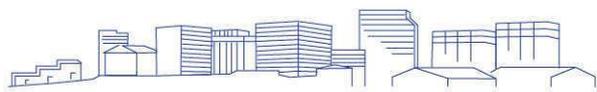
Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 2/3). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés de 1 à 6. A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après.

- Les secteurs 1 correspondent aux secteurs de mixité fonctionnelle centrales ou de quartier,
- Les secteurs 2 correspondent aux zones d'activités commerciales ne permettant pas de petites unités commerciales réservées aux espaces centraux,
- Les secteurs 3 sont dédiés aux activités économiques de production. Les secteurs 3.1 sont dédiés aux activités économiques de production en lien avec la concession CNR.
- Les secteurs 4 sont dédiés aux grands équipements. Le secteur 4.1 correspond aux prescriptions spécifiques du centre hospitalier.
- Les secteurs 5 sont dédiés aux secteurs résidentiels. Le secteur 5.1 correspond aux prescriptions spécifiques liées à la ZAC de l'Ollanet. Le secteur 5.2 correspond aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet.
- Les secteurs 6 aux secteurs d'accueil et d'hébergements touristiques et aux activités de loisirs.

1-1-Destinations et sous-destinations

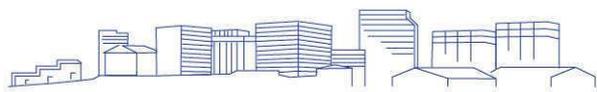
Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.



Les destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations	1	2	3	3.1	4	4.1	5	5.1	5.2	6
Habitation	Logement	V	X	X	X	V*	V*	V	V	V*	V*
						N°5	N°5			N°10	N°5
Habitation	Hébergement	V	X	X	X	V	V	V	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V*	V*	X	X	X	V*	X	X	X
			N°8	N°9				N°3			
	Restauration	V	V	X	X	V	V	V*	X	X	V
								N°3			
	Commerce de gros	X	V	V	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	X	V	V*	X	X	X
							N°3				
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cinéma	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	X	V	V*	V	V	V	X	X	X
					16						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V*	V	V	V	V	X	V
					16						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	X	V	V	V	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X	X	X	V	V	V	X	X	X
Équipements sportifs	V	X	X	X	V	V	V	X	X	X	
Autres équipements recevant du public	V	X	X	X	V	V	X	X	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V*	X	V	V	X	X	V*	X	X	X
		N°1						N°1			
	Entrepôt	X	X	V	V	X	X	X	X	X	X
	Bureau	V	X	V	X	X	X	V	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	Centre de congrès et d'exposition	V	X	V	X	V	V	V	X	X	X



Les autres usages et occupations

	1	2	3	3.1	4 et 4.1	5	5.1 et 5.2	6
<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de matériaux, Les affouillements et exhaussements ? déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, Les dépôts de toute nature 	X	X	X	V	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X	X	X	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	V
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V*	V	V	V	V*	V*	X	X
	N°2				N°7	N°2		
Les ICPE soumise à déclaration	V	V	V	V	V*	V*	X	X
					N°7	N°4		

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : La sous destination « industrie » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « Industrie ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou d'emprise au sol avant travaux et jusqu'à 200 m² de surface de plancher.

N°2 : Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation sont autorisées uniquement dans le cadre d'extensions des ICPE soumises à enregistrement ou autorisation déjà présentes.

N°3 : Les sous destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées uniquement pour des extensions des constructions existantes de ces sous-destinations et destinations, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et sous réserve que ces activités n'aggravent pas les nuisances.

N°4 : Les ICPE soumises à déclaration sont autorisées uniquement dans le cadre d'extensions des ICPE soumises à déclaration déjà présentes.

N°5 : La sous destination « logement » et la sous destination hébergement sont autorisées uniquement dans les conditions suivantes :

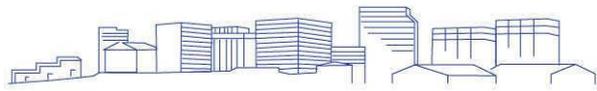
- Pour les extensions des constructions existantes de ces sous-destinations dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

N°6 : La sous-destination restauration est autorisée si elle est liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone.

N°7 : Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement, ou autorisation sont autorisées si elles sont nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N°8 : La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- La surface de vente doit au minimum être de 300m² par enseigne ou par local commercial. Les ensembles commerciaux présentant des surfaces de vente inférieures à 300m² par local



commercial sont interdits. De plus la surface de vente doit représenter au moins 70% de la surface de plancher du local commercial ou de l'enseigne.

N°9 : La sous-destination Artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Dans le cadre de l'extension des constructions existantes de cette sous-destination. Dans ce cas l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante avant travaux.
- Pour les locaux d'exposition vente liés aux activités implantées dans la zone. Dans ce cas ces locaux devront être intégrés au volume de la construction principale et leur surface de plancher ne peut pas dépasser 30% de la surface de plancher dédiée à l'activité de production.
- Par conséquent les changements de destination et de sous-destinations vers cette sous-destination sont interdits.

N°10 : La sous destination « logement » est autorisée uniquement pour la construction d'annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes et de 40m² d'emprise au sol au total des annexes, et à une piscine.

N°16 : Sont autorisés les sous destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires et Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires » notamment lorsqu'ils sont constitués des travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordées par l'état et au concessionnaire.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Il convient de se référer au plan 1/3.

Mixité fonctionnelle

Au titre de l'article L151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

Mixité sociale

Non réglementé

U 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 3/3). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

A : Les secteurs de prescriptions spécifiques dans le respect des formes urbaines historiques dominantes

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques à la première couronne de densification ;

C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire. Le secteur C correspond aux espaces de limitation des implantations dans la ZAC de l'Ollanet

D : Les secteurs de prescriptions spécifiques au quartier Liora

E : Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs d'équipements

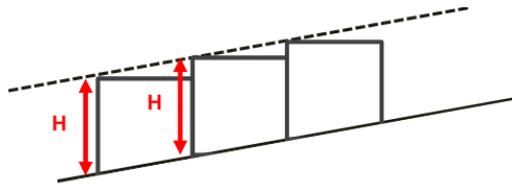
F : Les secteurs de prescriptions spécifiques des secteurs à dominante d'activités économique

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.



Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

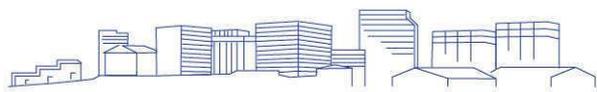
Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des constructions principales seront au minimum de R+1 et 6m à l'égout du toit et au maximum de R+3 et 12 m à l'égout du toit. Au-delà de cette bande d'implantation principale (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 3.50m au plus haut de la construction.



B	<p>Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 + et 9m à l'égout du toit.</p> <p>Un niveau supplémentaire soit R+3 et 12 m à l'égout du toit au maximum est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le niveau supérieur est en attique • Sa surface de plancher de l'attique ne peut excéder 50% de la surface de plancher du niveau inférieur, • Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur.
C	<p>La hauteur est limitée à R+1+C et 6m à l'égout du toit. Sur la zone C de la ZAC de l'Ollanet cette hauteur est portée à R+2+c et 9m à l'égout du toit.</p> <p>Sur la zone C de la ZAC de l'Ollanet, le sens de faitage souhaité du volume principal de la construction, figure sur le document de la ZAC annexé au PLU.</p>
C'	La hauteur est limitée à 3,50m au plus haut de la construction.
D	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+4 et 15m à l'égout du toit.
E	<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés. - Pour les autres constructions autorisées la hauteur est limitée à R+1+C et 6m à l'égout du toit.
F	<p>Pour les habitations existantes, les extensions sont limitées à la hauteur du bâti existant.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur maximale est de 15 m à l'égout du toit.</p>

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3,50 m. L'implantation peut être différente des autres constructions selon les secteurs se référer aux tableaux suivants.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

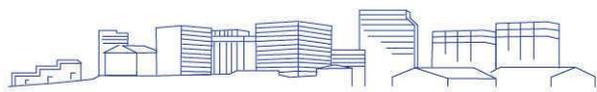
Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

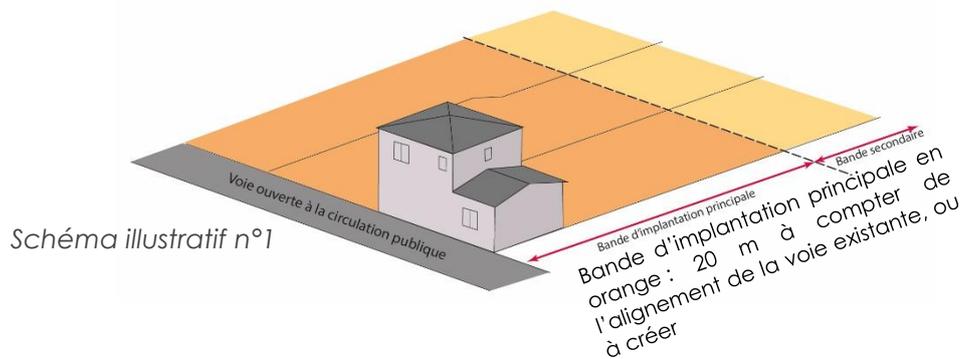
Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations	
A	<p>Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.</p> <p>L'orientation principale des constructions est parallèle à la rue. En cas d'impossibilité, elle est parallèle à l'une des limites séparatives, sauf en cas d'extension d'une construction implantée différemment, dans ce cas l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.</p> <p>Les petites volumétries s'implanteront avec un retrait minimal de 3m à compter</p>	Schéma n°1

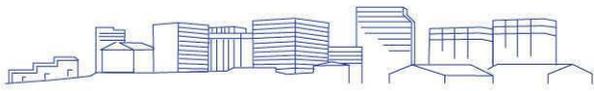


	de l'alignement de la voie. Au-delà de la bande d'implantation principale de 20 m, seules sont autorisées : - Les piscines, - Les constructions à petites volumétries.	
B	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 à 5 m à compter de l'alignement de la voie. Les annexes sont en arrière du bâti donnant sur la voie.	
C et C'	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
D	L'implantation est libre	
E	L'implantation est libre	
F	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	



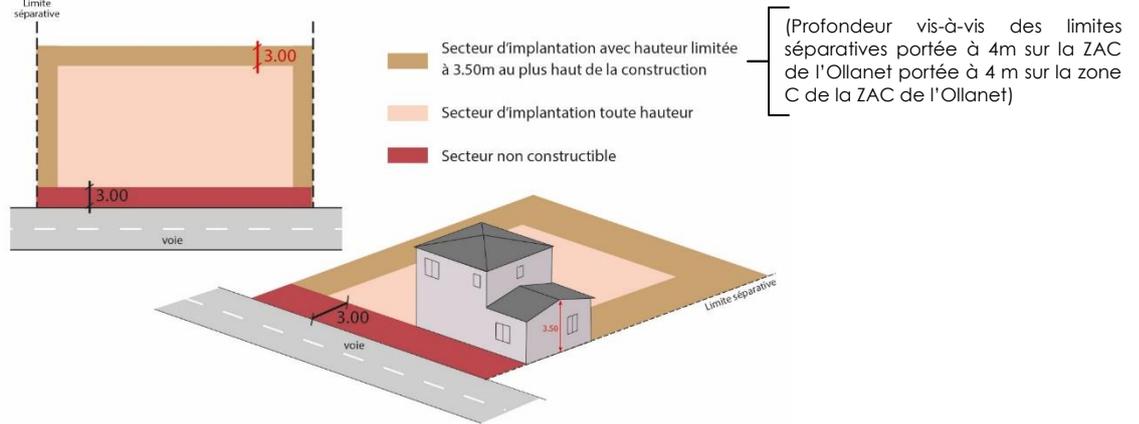
Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
A	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme et dûment justifiée. Dans une bande d'implantation secondaire (au-delà de la bande principale des 20m) : - Les piscines autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré à partir du bord du bassins vis-à-vis des limites séparatives. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
B	Les constructions s'implanteront : - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
C	Les constructions s'implanteront : - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur ne pouvant excéder de plus d'un niveau la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m (4m sur la ZAC de l'Ollanet) vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
C'	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3m des limites séparatives. Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
D	Implantation libre



E	<p>Pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » : implantation libre.</p> <p>Pour les autres constructions autorisées : les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite séparative.</p>
F	<p>Les constructions pourront s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 5m de la limite séparative, sauf en limite de secteur F où le retrait minimal de 5 m par rapport à la limite séparative est imposé.</p>

Schéma illustratif n°2



Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Secteur	Conditions d'implantations
A, B, D, E, F	Non réglementé
C	<p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines et aux petites volumétries - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 5 des dispositions réglementaires

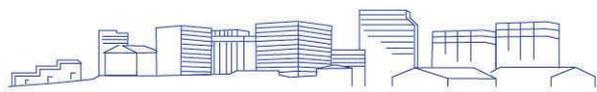
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre sur l'espace de stationnement pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.



- A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A, D	<ul style="list-style-type: none">- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.
B et C	<ul style="list-style-type: none">- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.- Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 25% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.
E et F	<ul style="list-style-type: none">- Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 1.50 m à compter de l'alignement de la voie. Les stockages et stationnements ne sont pas admis dans cette bande, seuls les accès sont admis.- Les stockages seront accompagnés par des plantations d'espèces variées de hautes tiges et foisonnantes de façon à cacher le stockage

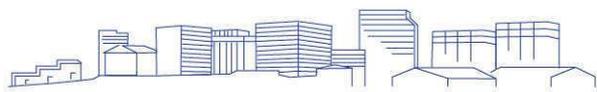
Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée (Cf définition) comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

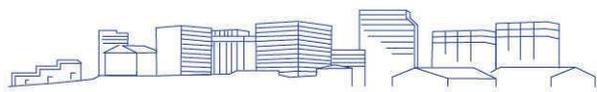
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...



2. 4 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
A	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour toute création de logements par construction neuve au-delà de 80 m² de surface de plancher créée : au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Le logement locatif social tel que tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, est soumis à la même règle sans qu'il ne puisse être exigé plus d'une place par logement.- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : pas d'exigence.- Pour les logements créés par changement de destination, ou réhabilitation à partir de 300 m² de surface de plancher, il est exigé au moins 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.- Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m² de stationnement deux roues par logement.
B, C, D	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé.- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m² de surface de plancher créée. <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m² de stationnement deux roues par logement</p>
E	<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.- Des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1,50 m² de stationnement deux roues pour 30m² de surface de plancher créée.
F	<ul style="list-style-type: none">- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m² de surface de plancher créée.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et à partir de 100 m² de surface de plancher, des stationnements pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues pour 50m² de surface de plancher créée.



TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation, elle s'urbanise avec une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone 1AUa considérée.

1AUA 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 2/3). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs numérotés de 1 à 6. A chaque secteur correspondent des destinations et sous-destinations, autres usages et occupations, autorisés, interdits ou autorisés sous condition énumérés dans les tableaux ci-après.

- Les secteurs 5 sont dédiés aux secteurs résidentiels.

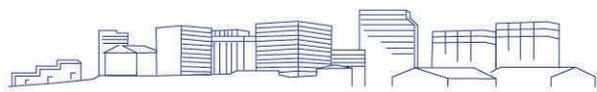
1-1-Destinations et sous-destinations

Légende des tableaux suivants :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas, les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destinations	Sous-destinations	5
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* N°3
	Restauration	V* N°3
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V* N°3
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V



	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V* N°1
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V

Les autres usages et occupations

	5
<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de matériaux, Les affouillements et exhaussements ? déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, Les dépôts de toute nature 	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation et à enregistrement	V* N°2
Les ICPE soumise à déclaration	V* N°4

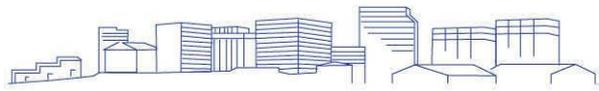
1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations et des autres usages et occupations

Conditions :

N°1 : La sous destination « industrie » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

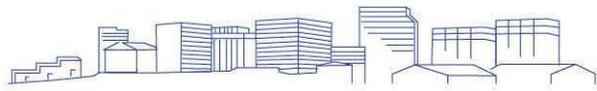
- Pour les extensions des activités existantes de la sous destination « Industrie ». Dans ce cas l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ou d'emprise au sol avant travaux et jusqu'à 200 m² de surface de plancher.

N°2 : Les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation sont autorisées uniquement dans le cadre d'extensions des ICPE soumises à enregistrement ou autorisation déjà présentes.



N°3 : Les sous destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sont autorisées uniquement pour des extensions des constructions existantes de ces sous-destinations et destinations, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux et sous réserve que ces activités n'aggravent pas les nuisances.

N°4 : Les ICPE soumises à déclaration sont autorisées uniquement dans le cadre d'extensions des ICPE soumises à déclaration déjà présentes.



1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Non réglementé

1AUA 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre fait l'objet d'un règlement graphique (plan 3/3). Il convient de se référer à ce plan où sont identifiés des secteurs intitulés :

B : Les secteurs de prescriptions spécifiques à la première couronne de densification ;

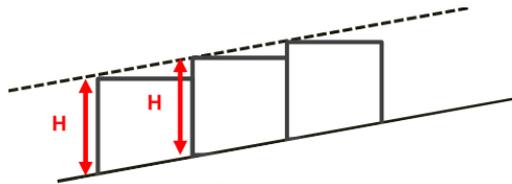
C : Les secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire.

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.2- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.



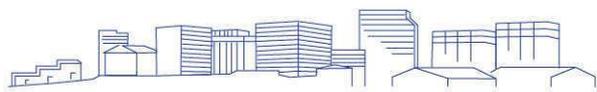
Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

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

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-après, ou d'une construction de hauteur inférieure à la hauteur minimale définie ci-après, la hauteur de l'extension ou de l'aménagement peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3.50m.



Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
B	Les hauteurs des constructions principales sont limitées à R+2 + et 9m à l'égout du toit. Un niveau supplémentaire soit R+3 et 12 m à l'égout du toit au maximum est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Le niveau supérieur est en attique• Sa surface de plancher du dernier niveau ne peut excéder 50% de la surface de plancher du niveau inférieur,• Le niveau en attique présentera au moins une façade en retrait minimal de 3m par rapport à la façade du niveau inférieur.
C	La hauteur est limitée à R+1+C et 6m à l'égout du toit Sur la zone C de la ZAC de l'Ollanet, le sens de faitage souhaité du volume principal de la construction, figure sur le document de la ZAC annexé au PLU.

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m. L'implantation peut être différente des autres constructions selon les secteurs se référer aux tableaux suivants.

Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie et jusqu'aux limites séparatives, est exigée.

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

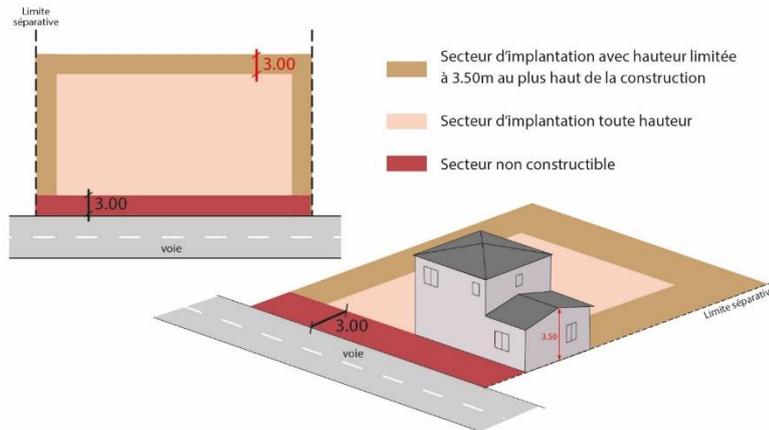
Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations	
B	Dans une bande d'implantation principale en front de voie (20 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implanteront avec une façade dans une bande de 0 à 5 m à compter de l'alignement de la voie. Les annexes sont en arrière du bâti donnant sur la voie.	
C	Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.	

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
B	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.
C	<p>Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur ne pouvant excéder de plus d'un niveau la construction contigüe. - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m. - Soit sur limite séparative sans contigüité bâtie. Dans ce cas la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de ladite limite ne peut excéder 3.50m au plus haut de la construction. (Schéma n°2). <p>Pour les constructions à petite volumétries autorisées : implantation libre.</p>

Schéma illustratif n°2

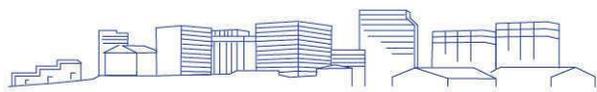


Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Secteur	Conditions d'implantations
B	Non réglementé
C	<p>Si les constructions ne sont pas contiguës, une distance minimale entre les constructions, est imposée de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 4 m. - Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1 ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux piscines et aux petites volumétries - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif - aux équipements d'intérêt collectif et services publics - aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale, - aux extensions limitées à 30% des constructions existantes.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 5 des dispositions réglementaires



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dispositions applicables à tous les secteurs

Traitement des aires de stationnement :

Il est imposé

- La plantation d'un arbre sur l'espace de stationnement pour 5 places créées en surface à partir de 10 places créées.
- A partir de 10 places créées, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
B et C	<ul style="list-style-type: none">- Pour toute opération d'aménagement et de construction neuve à partir de 10 logements ou de 10 lots créés ; les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.- Il est exigé un coefficient de biotope (Cf définition ci-après) dans la proportion d'au moins 25% de la surface de la parcelle située dans le secteur B ou C considéré.

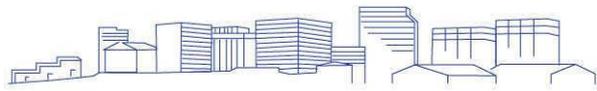
Définition- calcul du coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope est mis en œuvre par :

- Des espaces de pleine terre végétalisée (Cf définition) comptant à 100% de leur surface,
- Des toitures végétalisées : comptabilisée à 50% de leur surface. Les toitures végétalisées prises en compte pour ce coefficient doivent présenter un substrat de culture d'au moins 15 cm d'épaisseur.
- La partie végétalisée au sol des espaces de stationnement : comptabilisée à 50% de leur surface)
- Les surfaces perméables (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) : comptabilisées à 20% de leur surface

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

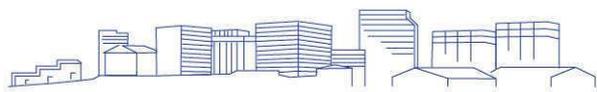
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...



2. 4 Stationnement

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions
B, C	<p>Il est exigé sur le tènement de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour toute création de logements au moins 2 places de stationnement par logement créé.- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement visiteurs pour 5 hébergements créés.- Pour les constructions des destinations « commerce et activité de service », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 1 place pour 50m² de surface de plancher créée. <p>De plus pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1.50 m² de stationnement deux roues par logement</p>



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

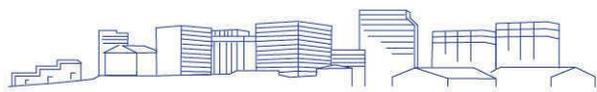
1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	A	Ap
Habitation	Logement	V* N11	V* N°11
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V* N°12	V* N°12
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X
	Exploitation forestière	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X



	Centre de congrès et d'exposition	X	X
--	-----------------------------------	---	---

Les autres usages et occupations

	Zone A	Zone AP
<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de matériaux, • Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, • Les dépôts de toute nature 	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	V*	X
	N°13	
Les ICPE soumises à déclaration	V*	X
	N°13	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°11 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés au point le plus rapproché de l'annexe considérée)
- Les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord du bassin.

N°12- Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité



agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°13: Les nouvelles ICPE et les extensions d'ICPE soumises à autorisation, enregistrement et déclaration sont admises sans conditions uniquement lorsqu'elles sont agricoles.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

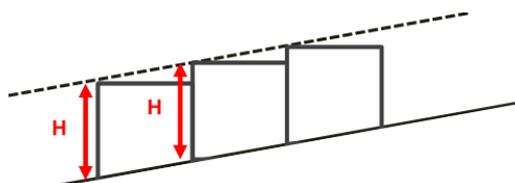
2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- Volumétries des constructions

2.1.1- Hauteur

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.



Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur des constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » autorisés est limitée à 12 m mesurés à l'égout du toit.

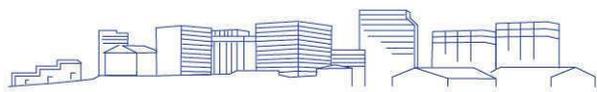
Les limites définies ci-après peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
A	<ul style="list-style-type: none">- Les hauteurs des constructions des bâtiments techniques agricoles est limitée à 12m mesurés à l'égout du toit.- Les hauteurs des autres constructions sont limitées à R+1 +combles et 6 m à l'égout du toit.
Ap	<ul style="list-style-type: none">- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à R+1+c et 6m à l'égout du toit.



2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
A Ap	<ul style="list-style-type: none">- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.- Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.- Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

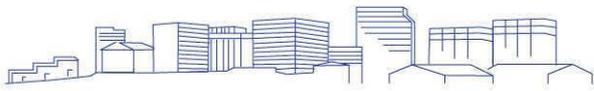
Secteur	Conditions d'implantations
A Ap	<ul style="list-style-type: none">- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.- Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.- Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

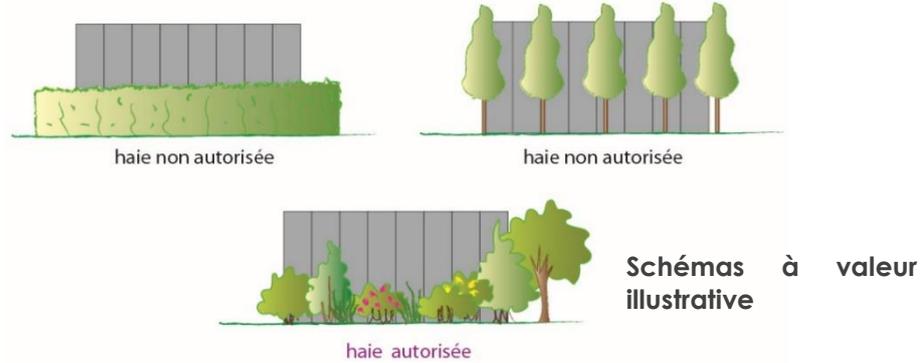
Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 5 des dispositions réglementaires



2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés sur au moins un côté du bâtiment ou de l'installation, de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.

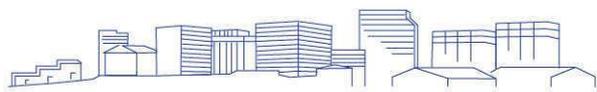


2.4 Stationnement

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

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé.



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Cette zone comporte un secteur NP de valeur patrimoniale.

N1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

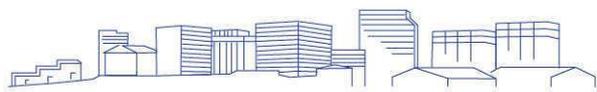
1-1-Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	N	NP
Habitation	Logement	V*	V*
		N°13	N°14
Habitation	Hébergement	X	V*
			N°15
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	V*
			N°15
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	V*	
		N°15	
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X	V*
			N°15
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V*	X
		N°12	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X	
Autres équipements recevant du public	X	X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
activités secondaires	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X



	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

Les autres usages et occupations

	Zone N	Zone NP
<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de matériaux, Les affouillements et exhaussements, déblais et remblais non nécessaires aux constructions et aménagements autorisés, Les dépôts de toute nature 	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X	X
Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X
Les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement	X	X
Les ICPE soumises à déclaration	X	X
Les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordées par l'état et au concessionnaire dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	V	X

1-2-Les conditions d'autorisation des destinations et sous-destinations

Conditions :

N°12- Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N°13 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination sont admis

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, et de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés au point le plus rapproché de l'annexe considérée)



- Les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord du bassin.

N°14 : Les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes :

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination sont admis

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 30% de l'emprise au sol totale existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 40m² d'emprise au sol au total des annexes et à 2 annexes, et situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés au point le plus rapproché de l'annexe considérée) et sous réserve de s'intégrer dans la cohérence paysagère du parc sans abattre d'arbres remarquables
- Les piscines situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord du bassin et sous réserve de s'intégrer dans la cohérence paysagère du parc sans abattre d'arbres remarquables

N°15 : sont admises uniquement dans le volume bâti existant, les sous-destinations suivantes : hébergement, restauration, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires et sous réserve du respect des du caractère patrimonial du château.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

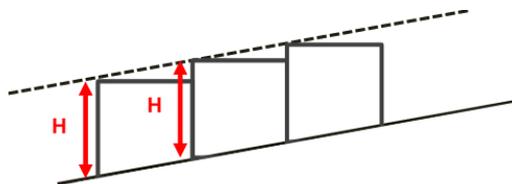
N 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1.1- Volumétries des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux au point considéré et le point situé sur cette verticale au niveau de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Pour les annexes à l'habitation, elle est mesurée au point le plus haut de la construction.

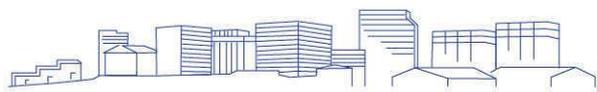


Les éléments techniques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur des constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » autorisés est limitée à 12 m mesurés à l'égout du toit.

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



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

Pour les annexes à l'habitation autorisées, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de la construction est de 3,50m.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

Secteur	Conditions de hauteur
N	- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à R+1+c et 6m à l'égout du toit.
Np	- La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur actuelle des bâtiments

2-1-2 – implantation

Dispositions applicables à tous les secteurs

Une dérogation est possible pour les constructions implantées avec une distance inférieure aux retraits minimaux définis ci-après. Dans ce cas les extensions pourront se réaliser dans la continuité de l'existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Dispositions spécifiques applicables par secteurs

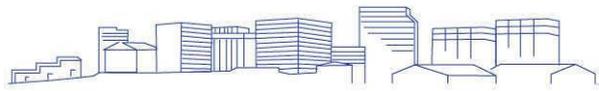
Implantations par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique existantes, ou à créer

Secteur	Conditions d'implantations
N et Np	<ul style="list-style-type: none">- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 3m par rapport à l'alignement de la voie et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.- Pour les piscines : une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à l'alignement de la voie, est exigée. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.- Les autres constructions autorisées s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mesuré depuis l'alignement de la voie.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Secteur	Conditions d'implantations
N et Np	<ul style="list-style-type: none">- L'implantation des annexes aux habitations autorisées doit être à une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives et doit être située à moins de 20m de la construction principale mesurés au point le plus proche de l'annexe.- Pour les piscines : il est exigé une distance minimale de 2 m mesurée au bord du bassin jusqu'à la limite séparative. De plus elles doivent être situées à une distance maximale de 20m de la construction principale mesurée au point le plus proche du bassin.- Les autres constructions autorisées s'implanteront avec retrait de 4m des limites séparatives.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres



Non règlementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de cet article figurent dans le titre 5 des dispositions réglementaires

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

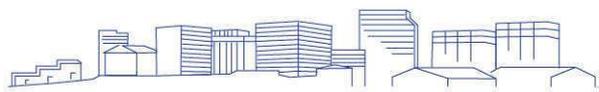
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé la création d'au moins :

- 2 places de stationnement sur le tènement de l'opération par unité de logement créé y compris dans le cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination autorisé.



TITRE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1- ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23° DU CODE DE L'URBANISME

Sur le document graphique apparaissent des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Éléments identifiés au titre de l'article L151-19**

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur le territoire du PLU des secteurs ont été identifiés à ce titre. Ils concernent :

- **Du patrimoine bâti notamment les cabanons des coteaux**
- **Des ensembles patrimoniaux remarquables de belles demeures et parcs, jardins clos dans l'espace bâti**
- **Des éléments végétaux : jardins « suspendus » des quais du Rhône et de la Galaure, et les squares en façades végétales des quais.**
- **Le canal de la Brassière**

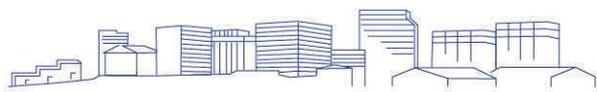
Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **Patrimoine bâti**

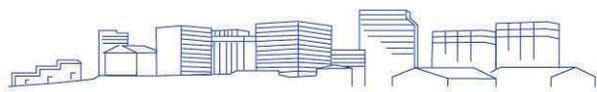
Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

Liste des bâtiments remarquables ou d'intérêt / SPR Saint-Vallier

N°	Adresse	Parcelles	Désignation
1	BLACHES DES RIOUX	AD 229	Château des Rioux
2	AV DE QUEBEC	AC 268	Villa
3	19B AV DE QUEBEC	AC 310	villa
4	FONT PIERROU	AD 271	Villa
5	FONT PIERROU	AD 260	Villa
6	RUE DE LA MALADIERE	AP 6	Tuilerie Belle
7	LA VILLE	AP 372	Gare
8	1 AV DE QUEBEC	AP 212	Villa
9	95 AV JEAN JAURES	AP 283	Immeuble de faubourg
10	73 AV JEAN JAURES	AP 218	Immeuble de faubourg
11	71 AV JEAN JAURES	AP 223	Immeuble de la Caisse d'Epargne
12	57 AV JEAN JAURES	AP 230	Immeuble de faubourg
13	48 AV JEAN JAURES	AP 304	Immeuble de faubourg
14	1 RUE DU PIGEONNIER	AP 472 AP 473	Immeuble de faubourg
15	27A AV JEAN JAURES	AP 310	Immeuble sur quai
16	24 AV JEAN JAURES	AP 132	Immeuble de faubourg



17	18 AV JEAN JAURES	AP 125	Immeuble de faubourg
18	7 AV JEAN JAURES	AR 279	Immeuble de faubourg
19	AV JEAN JAURES	AP 421	Immeuble de faubourg
20	10 PL ARISTIDE BRIAND	AP 112	Immeuble de faubourg
21	8 PL ARISTIDE BRIAND	AP 111	Immeuble de faubourg
22	6 PL ARISTIDE BRIAND	AP 110	Immeuble de faubourg
23	1 PL ARISTIDE BRIAND	AR 534	Immeuble de faubourg
24	4 PL ARISTIDE BRIAND	AR 271	Immeuble de faubourg
25	2 PL ARISTIDE BRIAND	AR 272	Immeuble de faubourg
26	1 RUE DE L'ESCALIER	AR 429	Immeuble sur quai
27	5 RUE DE L'ESCALIER	AR 294	Immeuble de faubourg
28	33 RUE DE VERDUN	AR 405	Hôtel urbain
29	42 RUE DE VERDUN	AR 496	Hôtel urbain
30	RUE CENTRALE	AR 246	Immeuble de faubourg
31	RUE DE VERDUN	AR 204	Halle
32	55 RUE PRESIDENT WILSON	AR 307	Immeuble sur quai
33	38 RUE PRESIDENT WILSON	AR 222	Hôtel urbain
34	35 RUE PRESIDENT WILSON	AR 316	Immeuble sur quai
35	33 RUE PRESIDENT WILSON	AR 317	Immeuble sur quai
36	22 QUAI BIZARELLI	AR 324	Immeuble sur quai
37	20 QUAI BIZARELLI	AR 396	Immeuble sur quai
38		AR 576	Immeuble sur quai
39	2 RUE DU PORT	AR 494	Immeuble sur quai
40	2 PL DOCTEUR AUGUSTE DELAYE	AR 145	Hôtel de ville
41	1 PL DOCTEUR AUGUSTE DELAYE	AR 565	Ancien couvent
42	RUE DE VERDUN	AR 397	Hôtel urbain
43	6 RUE DE VERDUN	AR 119	
44	1 PL FRANCOIS MITTERRAND	AR 120	Grenier à sel
45	2 QUAI DE LA GALAURE	XA 50	Immeuble de la reconstruction
46	4 RUE DES FABRIQUES	XA 5	Immeuble de la reconstruction
47	RUE PIERRE MENDES France	XA 7	Ecole
48	4 AV DESIRE VALETTE	XA 38	Immeuble de la reconstruction
49	3 RUE DES TANNERIES	XA 30	Immeuble de la reconstruction
50	6 RUE PIERRE MENDES France	XA 17	Immeuble de la reconstruction
51	4 RUE DU CHAMP DE MARS	XA 20	Immeuble de la reconstruction
52	7 AV DESIRE VALETTE	XA 28	Immeuble de la reconstruction
53	AV DESIRE VALETTE	AR 356	Théâtre
54		AR 559	Ancienne filature
55	22 AV DESIRE VALETTE	XA 74	Immeuble de la reconstruction
56	PL DU CHAMP DE MARS	AO 162	Immeuble de la reconstruction
57	RUE DES MALLES	XA 89	Ancien entrepôt
58	5 RUE ANATOLE France	AO 81	
59	1 RUE ANATOLE FRANCE	AO 79	Ecole du Champ de Mars
60	6 RUE DE PICPUS	AO 51	Silo à grain
61	3 AV EUGENE BUISSONNET	AO 92	Immeuble de la reconstruction
62	30B AV EUGENE BUISSONNET	AM 220	Villa



63	4 AV DE QUEBEC	AB 354	Tuilerie Belle
64	39 RUE PRESIDENT WILSON COTEAUX	AR315 AD 36, 37, 40, 62, 63, 85, 86, 110, 189, 206 AE 36, 37, 40, 52, 54, 56, 58, 60, 61, 83, 84, 87, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 98, 100, 148, 149, 154, 160, 161, 162, 164, 166, 171, 177, 233, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 247, 258, 262, 263, 286	Immeuble de faubourg Cabanons

LA BRASSIERE

Canal de la Brassière

- **Les ensembles patrimoniaux remarquables de belles demeures et parcs, jardins clos dans l'espace bâti**

Les secteurs identifiés ne doivent pas être bâtis, à l'exception d'une annexe à l'habitation limitée à 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m au plus haut de la construction. L'aspect de cette annexe devra être dans des tons de pierre. Les murs de clôture de ces clos ne doivent pas être détruits, abaissés ou surélevés. Dans le cadre des travaux de réhabilitation portant sur ces murs, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine. Les arbres présents dans ces ensembles ne doivent pas être détruits.

En cas de problèmes phytosanitaires exigeant leur abattage, ils doivent être remplacés par des essences « dites de parc » de la liste suivante : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier.

- **Les éléments végétaux : jardins « suspendus » des quais du Rhône et de la Galaure, et les squares en façades végétales des quais.**

Les secteurs identifiés ne doivent pas être bâtis, à l'exception d'une annexe à l'habitation limitée à 10m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3m au plus haut de la construction. L'aspect de cette annexe devra être dans des tons de pierre ou de bois. Dans le cas des jardins suspendus au-dessus des quais ces annexes devront être implantées à une distance minimale de 4m de la façade sur le quai de façon à être le moins perceptible possible depuis le quai.

- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sur le territoire du PLU, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des continuums végétaux (ripisylves...), les pelouses sèches.

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les continuums végétaux des ripisylves

Les continuums végétaux (haies et ripisylves) identifiés, ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est rendue inévitable par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques (aménagements hydrauliques).

Dans ce cas, toute intervention sur un de ces éléments identifiés est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces continuums et ripisylves protégés au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

Les plantations comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales

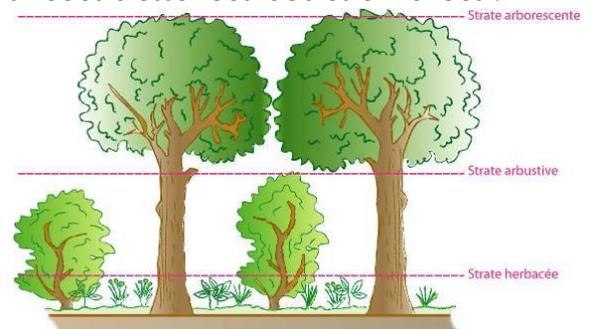
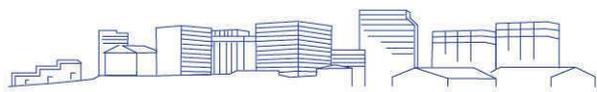


Schéma à valeur illustrative

La strate arborescente devra être dominée par l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le frêne commun (*Fraxinus excelsior*), présents dès la rive avec différentes espèces de saules tels que le saule marsault (*Salix caprea*). Plus en retrait, la strate arborée sera constituée d'espèces locales tels que des érables (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*), chênes (*Quercus robur*), charmes (*Carpinus betulus*), tilleuls (*Tilia cordata* et *Tilia platyphyllos*), ormes (*Ulmus minor*) ...

La strate arbustive sera plantée en mélange avec la strate arborescente. Elle comprendra des espèces locales tels que le noisetier (*Corylus avellana*), l'aubépine (*Crataegus monogyna*), le fusain (*Euonymus europea*), le troène (*Ligustrum vulgare*), la viorne (*Viburnum opulus*), le sureau (*Sambucus nigra*)...

La strate herbacée évoluera naturellement.



Les pelouses sèches

Toute pelouse sèche identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni être remblayée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte, valorisation agro-touristique...) sont admis sous réserve d'assurer les conditions de conservation ou de reconstitution des milieux naturels présents.

2- RISQUES

Inondation

Le territoire est concerné par des aléas d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est mis en place. Il est rappelé que le PPRi est une servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

Canalisation de gaz

Ces canalisations de gaz naturel sont exploitées par GRTgaz. Elles sont situées au Nord-Ouest de la commune, au bord du Rhône et tout au Nord de Saint-Vallier.

Cette canalisation a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique mise en place par arrêté préfectoral du 29 nov. 2016. Cette servitude prend en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Cette servitude est annexée au PLU.

- Ouvrages traversant la commune :

• Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ANNEYRON- ST VALLIER- DAVEZIEUX	67,7	100	693	enterré	30	5	5
ANNEYRON- ST VALLIER- DAVEZIEUX	67,7	100	300	enterré	30	5	5
ANNEYRON- ST VALLIER- DAVEZIEUX	67,7	100	137	aérien	30	13	13
ANNEYRON- ST VALLIER- DAVEZIEUX	67,7	100	171	enterré	30	5	5
ANNEYRON- ST VALLIER- DAVEZIEUX	67,7	100	721	enterré	30	5	5
ANNEYRON- ST VALLIER-	67,7	100	32	aérien	30	13	13

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DAVEZIEUX							

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.



- Ouvrages ne traversant pas la commune mais dont les zones d'effets atteignent la commune :

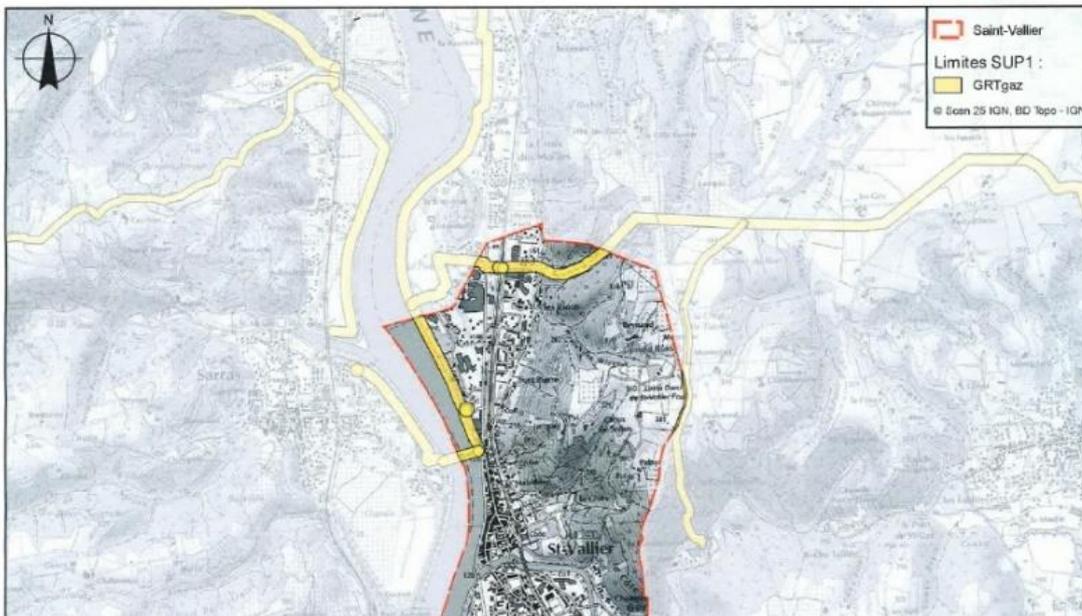
Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation LAVAYRON EMIN-LEYDIER FERRANDINIÈRE	67,7	80	enterré	20	5	5

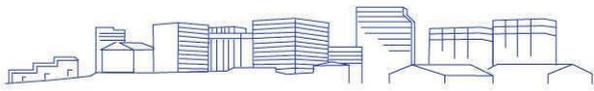
- Installations annexes situées sur la commune :

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
SAINT-VALLIER SECT DP	35	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses





3- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1- Dispositions communes à l'ensemble des secteurs

Mouvements de sols

Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :
 - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
 - 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%
 - 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%
- La hauteur est mesurée à partir du bas du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès aux garages enterrés ou semi-enterrés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère nécessaire.

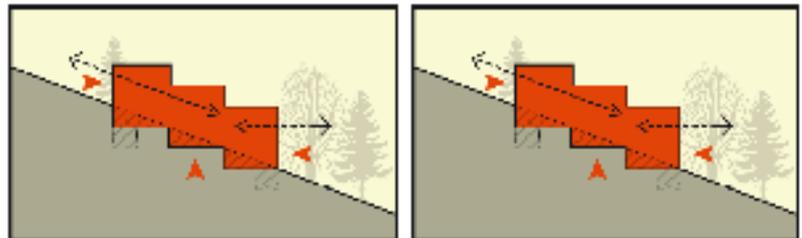
- Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.
- La pente des talus ne devra pas excéder 20% et ceux-ci devront être plantés.
- Les enrochements apparents sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.

Implantations dans les pentes

Les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Utiliser les niveaux décalés plutôt que les talus dans les terrains en pente

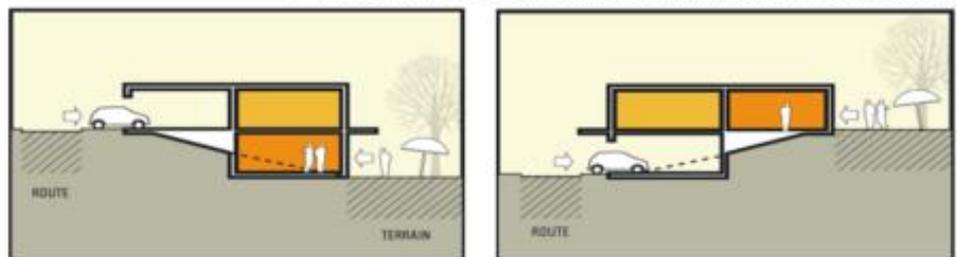
 **Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture*
(PNRV : PNRC CAUE 38, 73)

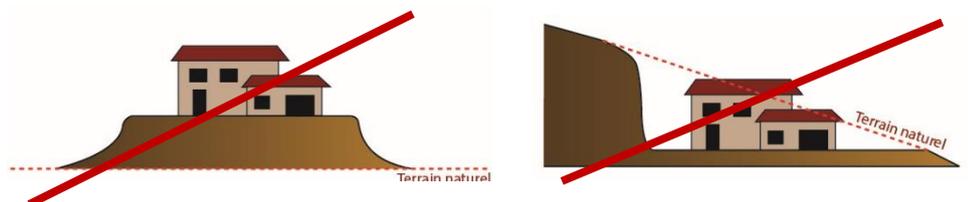
- Minimiser les accès voitures en utilisant la pente

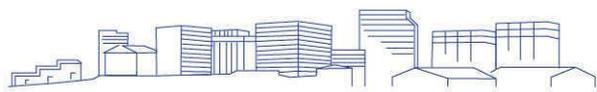
 **Illustration de la règle :** mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV : PNRC CAUE 38, 73)

- Limiter l'impact sur le paysage





Clôtures

Murs traditionnels existants

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Nouvelles clôtures

Hauteur :

Pour l'ensemble des constructions et des zones :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public. Sauf en cas de contrainte topographique ou technique particulière.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera au maximum celle de la hauteur préexistante.

Elles seront implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives : les implantations en retrait sont proscrites sauf contrainte topographique ou technique particulière.

Aspect :

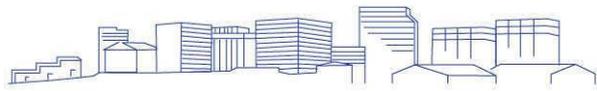
Elles seront constituées sur l'ensemble des limites sur rue et des limites séparatives :

- Soit d'un grillage sans support visible, la hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m. Dans ce cas elles seront doublées d'une haie.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit avec une finition en harmonie avec la façade. Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.
- Ou encore une clôture végétale constituée de végétaux variés d'essences régionales .

Clôtures interdites :

- Les associations de matériaux hétéroclites,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- Tout type de pare-vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres etc.)





Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont admis sous condition de bonne intégration architecturale hors secteur SPR.

Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou à l'intérieur des constructions.
- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs de façade ou de clôture. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.
- Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

Annexes aux habitations

Si la construction est de petite volumétrie son aspect doit s'intégrer avec celui de la construction principale. La petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.

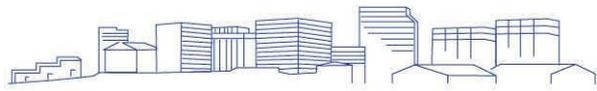
Les annexes et locaux accessoires supérieurs de volumétrie supérieure devront être réalisés, dans le respect des règles applicables au bâtiment d'habitation principal.

3.2- Dispositions spécifiques au secteur A du plan 3/3 (secteur SPR)

Dispositions applicables aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières)

Toitures

- Les toitures terrasses sont soumises à prescriptions particulières dans le secteur SPR
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (sauf si elles sont déjà existantes sur une construction, dans ce cas l'ouverture nouvelle devra reprendre le même aspect que celles existantes).
- Les toitures avec pentes devront présenter des pentes maximales de 35%.
- Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, et les annexes aux habitations.
- Les toitures à pentes devront présenter un aspect tuile.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 40 cm en façade sur voirie, les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.



- La pente et couverture non réglementée pour les vérandas et pour les petites volumétries (Rappel : la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 10m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.).

Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, aucune autre tuyauterie n'est admise en façade.

Les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau).

Les couleurs blanc pur, et les couleurs vives ou primaires et saturées sont interdites, La couleur des façades respectera les tons de pierre, sable, traditionnels du secteur.

Menuiseries

Les volets roulants sont interdits.

Les couleurs vives ou primaires sont interdites.

Dispositions applicables aux constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,

Toitures

- Pour les toitures avec pentes, le faîtage est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La pente des toits n'est pas réglementée.
- Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.
- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf en cas de panneaux solaires,
- Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge vieilli. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

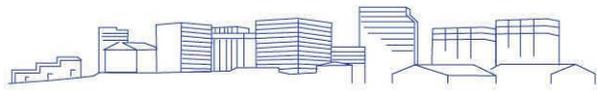
- Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.

Menuiseries

Les volets roulants sont interdits.

Les couleurs vives ou primaires sont interdites.

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)



- Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront préférés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités de préférence en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
- Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées).

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

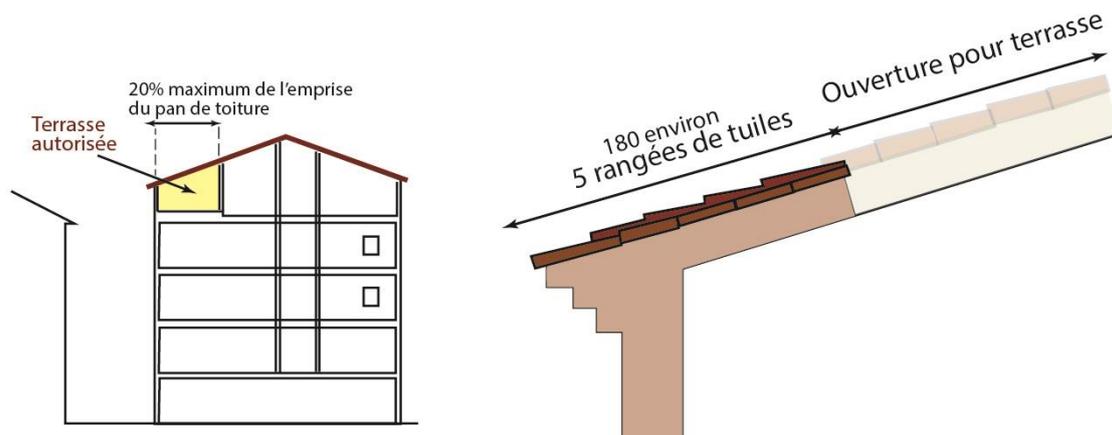
Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière

Dispositions applicables aux constructions existantes

Toitures

- Les toitures doivent être simples, la pente est identique à la pente existante.
- Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- En cas de réhabilitation, les toitures terrasses partielles et accessibles sont autorisées dans les conditions inscrites dans les conditions décrites ci-après. De plus les pignons maçonnés doivent être conservés.

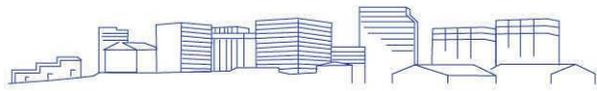


Conditions de terrasses partielles en toiture :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du pan de toiture concerné.

Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,

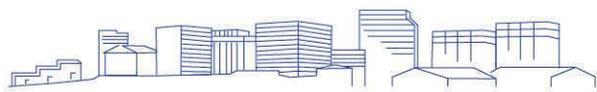
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faitage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :



- *Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,*
 - *Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,*
 - *Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,*
 - *En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1 m.*
- La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vidé : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale sauf terrasse partielle décrite ci-avant.
 - Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.
 - Les tuiles : L'aspect d'origine devra être maintenu.
 - Les terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public proche

Façades

- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées. Les murs en moellons de petit calibre et de tailles variées (maçonnerie de blocage ou limousinage), destinés à l'origine à être enduits doivent être enduits. L'enduit doit recouvrir les pierres d'encadrement des baies et des chaînages d'angle ou être fini en retrait si l'ornementation est prévue pour cette finition. Les enduits seront de finition talochés, lissés, grattés fin, réalisé en mortier de chaux de sable local.
- Les murs en pierres de taille appareillées de manière régulière destinées à être vues, ne doivent pas être enduits. Les joints sont exécutés avec un mortier de chaux naturelle dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints ne sont ni lissés, ni teintés en contraste avec les pierres, ni en creux ou en relief.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale sont en zinc, en inox plombé ou en cuivre, la partie terminale de la descente (dauphin) est en fonte ou acier peint. Les gouttières et les descentes d'eau pluviale en matière plastique ou en aluminium ne sont pas autorisées.
- Sauf impossibilité technique, les câbles de transport d'énergie et de télécommunication sont enterrés notamment dans le domaine public. Par défaut, en partie aérienne, elles suivent les génoises ou les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.
- La couleur des façades respectera la palette mise en place pour la commune.
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite.
- Les garde-corps à créer sont traités de façon simple, sans galbe, et réalisées en fer ou en fonte. Ils sont posés sans faire saillie sur la façade.



Percements

- La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. La modification ou la création de baie en façade et pignon peut être autorisée sous réserve de s'intégrer à l'ordonnancement existant par le respect des alignements, de la symétrie et suivant le rythme des travées.
- Les baies d'éclairément ou fenêtres des étages sont plus hautes que larges dans une proportion telle que la hauteur est comprise entre 1,5 à 1,8 fois la largeur ; les baies immédiatement sous toiture peuvent être de proportion carrée, ronde ou ovale.



Illustrations : copyright UDAP de la Drôme - Phillippe Aramel

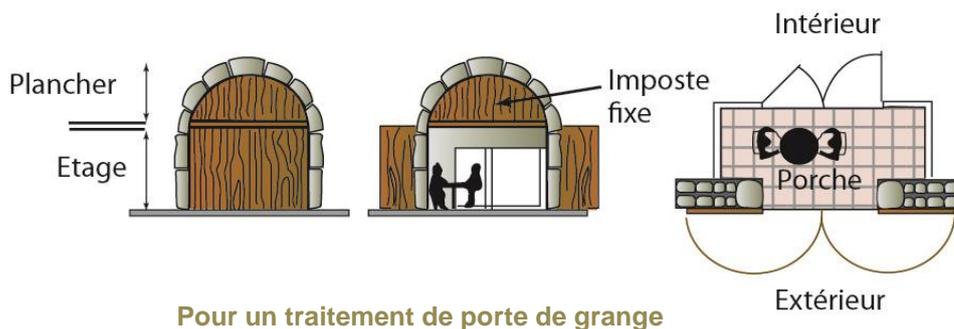
Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (granges, vitrines d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces grandes ouvertures.

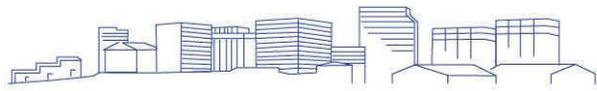
On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Les menuiseries blanches sont interdites pour ces grandes ouvertures.

On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche,

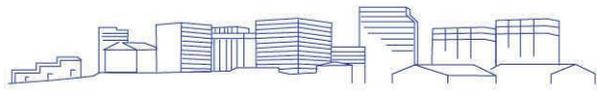


Pour un traitement de porte de grange



Menuiseries

- Les baies d'éclairage ou fenêtres des étages sont plus hautes que larges dans une proportion telle que la hauteur est comprise entre 1,5 à 1,8 fois la largeur ; les baies immédiatement sous toiture peuvent être de proportion carrée, ronde ou ovale.
- Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, Les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (profilé, aspect,).
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).
- Les volets roulants ne sont pas autorisés.
- Les volets sont battants en bois peint à doubles lames croisées ou à cadre sans aucune écharpe en Z. Ils peuvent être tout ou partie persiennés. Les volets métalliques à persiennes repliables existants pourront être conservés ou remplacés.
- Les volets en matière plastique et les volets roulants ne sont pas autorisés.
- Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.



3.3- Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs en dehors du secteur A du plan 3/3 (SPR)

Dispositions applicables aux nouvelles constructions (hors constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions agricoles et forestières)

Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (sauf si elles sont déjà existantes sur une construction, dans ce cas l'ouverture nouvelle devra reprendre le même aspect que celles existantes).
- Les toitures avec pentes devront présenter des pentes maximales de 35%.
- Les toitures à pentes devront présenter au minimum 2 pans par volume, les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, et les annexes aux habitations.
- Les toitures à pentes devront présenter un aspect tuile.
- Les toitures à pentes doivent avoir un débord maximal de 40 cm en façade sur voirie, les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.
- La pente et couverture non réglementée pour les vérandas et pour les petites volumétries (Rappel : la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction présentant une emprise au sol inférieure à 15m² et présentant une hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à partir du terrain naturel avant travaux, inférieure à 3.50m.).

Façades

En présence d'une façade mesurant 20 mètres ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un "séquençage", au moyen :

- D'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- De variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, aucune autre tuyauterie n'est admise en façade.

Les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau).

Les couleurs blanc pur, et les couleurs vives ou primaires et saturées sont interdites, La couleur des façades respectera les tons de pierre, sable, traditionnels du secteur.

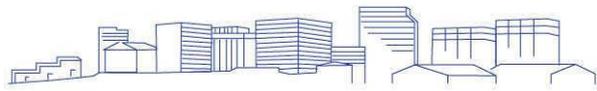
Menuiseries

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les constructions neuves, En cas de réhabilitation, et d'impossibilité technique à les intégrer, ils devront être masqués ou habillés (habillage de type lambrequin). Les couleurs vives ou primaires sont interdites.

Dispositions applicables aux constructions d'activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics,

Toitures

- Pour les toitures avec pentes, le faîtage est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La pente des toits n'est pas réglementée.
- Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge vieilli...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.



- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf en cas de panneaux solaires,
- Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect rouge vieilli. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.
- Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

Façades

- Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.
- L'utilisation de bardages est autorisée, sinon les murs seront enduits. Les couleurs respecteront la palette mise en place par la commune.
- Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires ne sont autorisées que ponctuellement.

Menuiseries

- Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.
- Les couleurs : le blanc pur et les couleurs vives ou primaires sont interdits.

Implantation des stockages et des stationnements (hors constructions agricoles)

- Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront préférés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités de préférence en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.
- Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées).

Les entrées des parcelles d'activité économique (hors constructions agricoles)

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

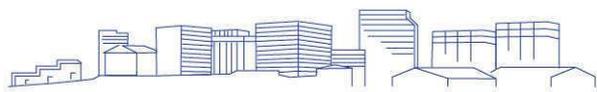
Les bâtiments techniques (hors constructions agricoles)

- Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments.
- Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière

Dispositions applicables à la réhabilitation des constructions existantes

Toitures

- Les toitures doivent être simples, les toitures terrasses sont admises sur des volumes annexes.
- Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- En cas de réhabilitation, les toitures terrasses partielles et accessibles sont autorisées



- Les fenêtres de toiture sont intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. Elles doivent être le plus possible axées avec les fenêtres de façade.
- Les tuiles : leur aspect sera similaire à l'existant, ou avec une restauration maintenant l'aspect d'origine.

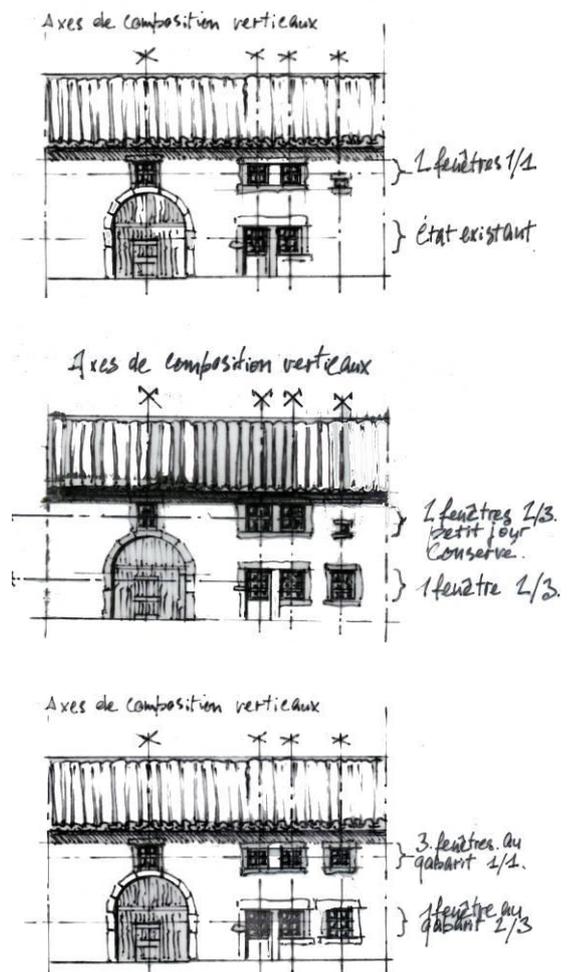
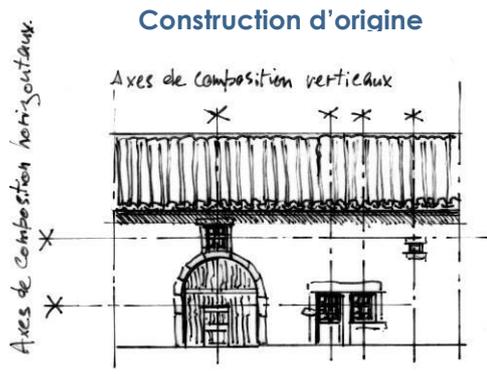
Façades

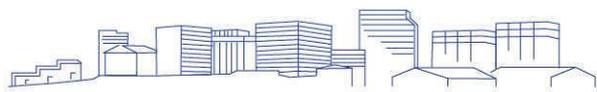
- Les murs seront enduits à l'exception des murs en pierre de taille appareillées. Les enduits seront de finition lisse.
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec du pisé ou/et des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué à fleur des encadrements.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales. Les réseaux électriques ou de télécommunication devront être dissimulés sous les forêts ou des éléments d'architecture (corniches par exemple). Il ne sera pas autorisé de « pénétrantes ou de câblage en milieu de façade » ;
- La couleur des façades respectera la palette mise en place pour la commune.
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée.

Percements

- La composition existante des façades sera respectée notamment dans le cas de création de nouvelles ouvertures. Généralement la façade était composée selon des axes verticaux (alignements des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux (alignements des ouvertures sur un même plan). Les nouvelles ouvertures devront le plus possible s'inscrire dans ces axes.

Typologies de percements possibles (schémas à valeur illustrative)





Fermeture des grandes ouvertures

Les grandes ouvertures (granges, vitrines d'anciens commerces par exemple) ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel de ces grandes ouvertures.

On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

Les menuiseries blanches sont interdites pour ces grandes ouvertures.

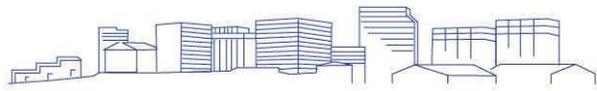
On pourra aussi se servir de l'ouverture pour créer un porche,



Pour un traitement de porte de grange

Menuiseries

- Les ouvertures en dehors des vitrines commerciales en RDC, et des aménagements de baies en RDC, respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées. Si leur restauration n'est pas possible, Les nouvelles menuiseries présenteront des caractéristiques identiques à celles du bâti ancien (profilé, aspect,).
- Le type et la couleur des menuiseries doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.).
- Les volets roulants autorisés avec lambrequin et à condition de ne pas être blancs.
- Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée.
- Les jalousies et brises soleils orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, les couleurs primaires et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.



4- EQUIPEMENT ET RESEAUX

4.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

De plus pour les voies nouvelles des zones U et AU, il est exigé une chaussée d'une largeur minimale de 4 m et l'aménagement sur au moins un côté de la voie d'un parcours matérialisé adapté aux modes doux de déplacement d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.

De plus dans le secteur C déterminé sur le règlement graphique du plan n° 3/3 :

- Pour toute opération de constructions portant sur plusieurs logements et pour toute division parcellaire, il est exigé une voie de desserte et un accès commun pour l'ensemble des constructions et pour l'ensemble des parcelles issues de la division.

4. 2 Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

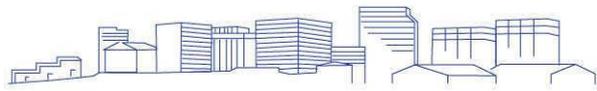
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

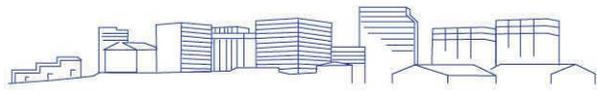
- Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.



- Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, pour une pluie d'occurrence trentennale.
- Les réaménagements de terrain ne concernant pas (ou touchant marginalement) le bâti existant et n'entraînant pas d'aggravation du ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées) et n'entraînant pas de modification notable des conditions d'écoulement et d'évacuation des eaux pluviales sont dispensées de ces mesures compensatoires,
- Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,
- La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur,

3- Electricité, téléphone et réseaux numériques :

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.
- Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.



PARTIE 2 : RAPPELS ET DEFINITIONS

N°1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire du PLU **de la commune de SAINT VALLIER**

N° 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées repérées au plan de la façon suivante :

Article R151-18

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

Article R151-20

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

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

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

Article R151-22

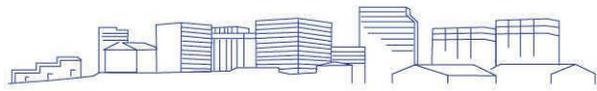
Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



Article R151-24

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

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

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

N° 3 - AUTRES ELEMENTS PORTES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° et L151-16 du code de l'urbanisme.

N°4- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLU.

N° 5- CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES

Le territoire du PLU est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces arrêtés sont annexés au PLU.

N° 6 - DEFINITIONS

Aménagement :

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

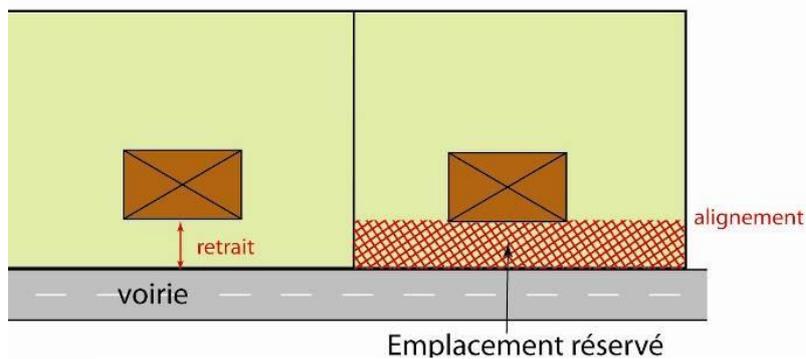
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Annexe et local accessoire à l'habitation :

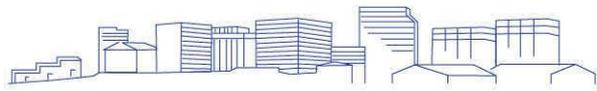
Local accessoire (définition lexicque national)

Le local accessoire est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

NB : précision issue du lexicque national : Les locaux accessoires dépendent, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

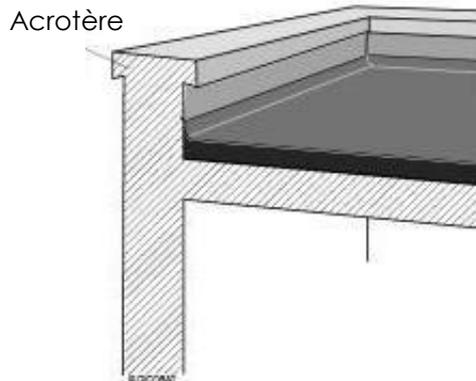
Annexe (définition lexicque national)

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



Acrotère

Prolongement du mur de façade masquant un toit plat.



Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôture

Toute enceinte qui ferme un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

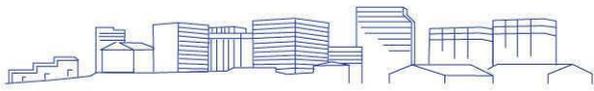
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune



d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

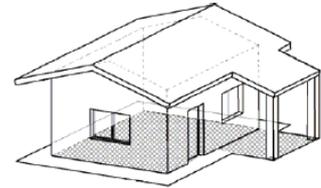
Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

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

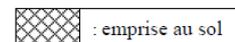
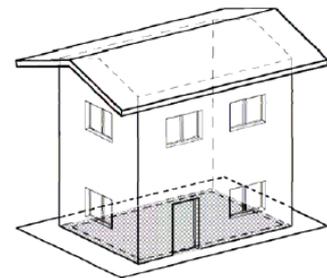
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Se référer à la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Croquis 18



Croquis 19



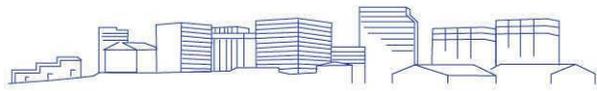
Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.



Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- une activité de production agricole (cf. ci-après).
- un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)
NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.
- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, déboufrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Extension

(Définition lexicque national)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

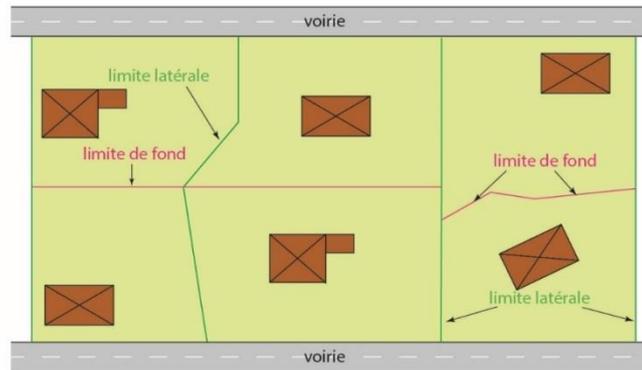
NB : précision issue du lexicque national :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

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

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

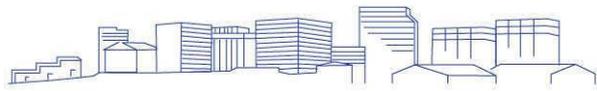
- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics



Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Résidence démontable ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

C'est une habitation sans fondations, transportable ou démontable facilement de manière à ce que son implantation soit réversible. On compte par exemple les mobil homes, caravanes, yourtes, tipis, roulottes, micromaisons mobiles, péniches,

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

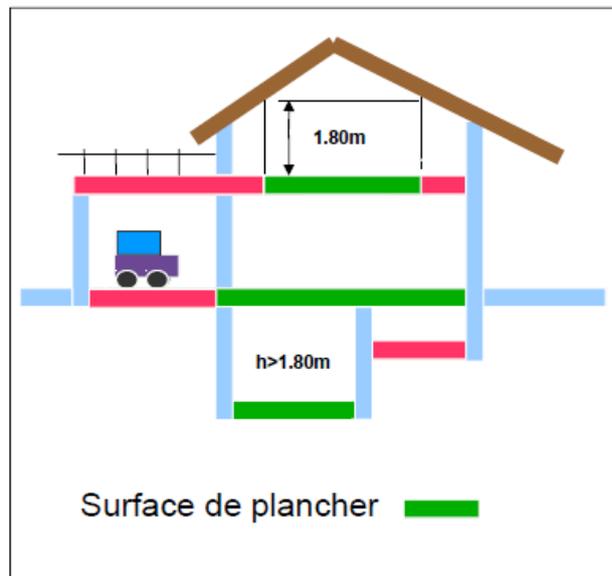
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.»



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

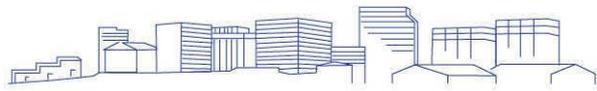
- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).



Surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

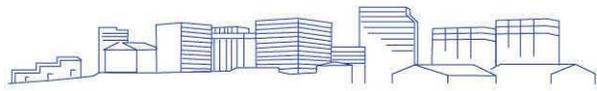
Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...

Voies ou emprises publiques quel que soit leur statut :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



N°7 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

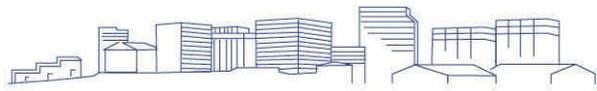
- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.



Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.