

VILLE DE
CREST

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE CREST

P.L.U.

(Plan Local d'Urbanisme)

2

Règlement

MODIFICATION N°3

**Approuvée par Délibération du
Conseil Municipal du 18/01/2014**

SOMMAIRE

TITRE 1	
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 – ZONE UA	13
CHAPITRE 2 – ZONE UB	21
CHAPITRE 3 – ZONE UI	29
CHAPITRE 4 – ZONE UL	35
TITRE 3	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
CHAPITRE 1 – ZONE AUh	41
CHAPITRE 2 – ZONE AUI	49
CHAPITRE 3 – ZONE AUL	56
TITRE 4	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
CHAPITRE 1 – ZONE A	62
TITRE 5	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
CHAPITRE 1 – ZONE N	68
ANNEXES	74
ANNEXE 1	75

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CREST (DRÔME).

Conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements suivants continuent de s'appliquer :

- Lotissement artisanal de la Plaine - Arrêté du 21.09.2000.
- Lotissement des Frênes de la Lozière - Arrêté du 07.07.2003.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- A. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du même Code.
- B. Les dispositions du présent règlement s'appliquent au territoire considéré sans préjudice des législations spécifiques concernant :
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au présent plan local d'urbanisme.
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
 - Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme.
 - Les dispositions relatives à l'archéologie préventive.
 - Le Code de la Construction et de l'Habitation.
- C. Par délibération de la Ville de CREST en date du 2 mars 1992, le droit de préemption urbain a été institué sur un périmètre défini sur un plan graphique daté du même jour. Il sera modifié et étendu à la totalité du territoire de la Ville de CREST, à l'exception des zones A et N du PLU.
- D. Par délibération de la Ville de CREST en date du 8 octobre 2001, la Ville a instauré la P.V.R. (Participation pour Voiries et Réseaux) sur l'ensemble de son territoire. La P.V.R., créée par la Loi SRU et précisée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a pour objet de cadrer le mode de participation des propriétaires aux coûts de voiries et réseaux ayant permis l'obtention d'un permis de construire sur leur terrain. Cette délibération initiale sera pour chaque voie, complétée par une autre délibération qui précisera les montants de la participation et les travaux pris en compte.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES ASSOCIEES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES REGLEMENTAIRES

Les zones urbaines, repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre U, sont des zones dont les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter :

- . Zonage UA : centrale dense mixte à vocation d'habitat, d'activités, de services, de bureaux, de commerces et d'équipements
- . Zonage UB : de développement du centre pour ces mêmes fonctions
- . Zonage UI : à vocation d'accueil des activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales
- . Zonage UL : d'équipements sportifs, de loisirs, de formation et de tourisme

Les zones à urbaniser, repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par les lettres AU, sont des zones insuffisamment ou pas du tout équipées, qui ne pourront être urbanisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble qui prendront en charge la création et/ou le renforcement des équipements et services publics indispensables au passage des sites concernés en zone équipée :

- . Zonage AUh : d'urbanisation à court ou moyen terme pour l'accueil résidentiel
- . Zonage AUi : d'urbanisation à court ou moyen terme pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales.
- . Zonage AUL : d'urbanisation à court ou moyen terme à vocation de sports, de loisirs, d'éducation et de formation.

Les zones agricoles, repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre A :

- . Zonage A : à vocation agricole
- . Zonage Ac : sous secteur spécifique dédié à la station de monte des Haras Nationaux.

Les zones naturelles et forestières, repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre N :

- . Zonage N : règle stricte
- . Zonage Nh : développement autorisé, sous condition, du bâti existant pour l'habitat

Pour mémoire, et conformément à la loi SRU de Décembre 2000, la ZAC de la Condamine, mise en révision en parallèle de l'élaboration du P.L.U., a fait l'objet d'une redistribution de zonage réglementaire. Les règles particulières à chacun des zonages désignés ci-dessus sont présentées dans les titres 2 et 3 du présent règlement.

3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINS ESPACES, ET EN PARTICULIER LES TERRAINS CLASSÉS COMME ESPACES BOISES OU PLANTÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME :

Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques par un quadrillage régulier. Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DES INFRASTRUCTURES :

- des voiries publiques
- des réseaux structurants publics
- des équipements et services publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics.

Ces emprises sont repérées sur les documents graphiques par un quadrillage très serré et une numération spécifique, et décrites plus précisément dans leur surface, leur affectation, et leur bénéficiaire et gestionnaire futur au rapport de présentation et dans une annexe spécifique du P.L.U.

En application de l'article L.123.1.8^{ème} du Code de l'Urbanisme, ces emplacements peuvent être acquis en priorité par la Collectivité désignée comme bénéficiaire.

ARTICLE 4 - POSSIBILITES D'ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1. Les règles et servitudes définies par le P.L.U. en application de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 4.2. Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone où il est implanté, un permis de construire ne peut être accordé que si les travaux envisagés ont soit pour objectif d'améliorer la conformité de cet immeuble avec ces dites règles, soit sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - INTERDICTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LE LONG DES ROUTES EXPRESS ET DEVIATIONS (RD 538 / RD 93 / RD 164 / RD 104).

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés de la Commune dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière, et 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation du territoire communal.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Elle ne s'applique pas non plus au site de la ZAC de la Condamine ainsi qu'aux sites du territoire communal qui ont fait l'objet d'une étude de composition paysagère et urbanistique même si cette étude est réalisée après le présent PLU.

ARTICLE 6 - SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES GEOTECHNIQUES

Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol ne sera autorisée que si les caractéristiques géotechniques du sous-sol concerné le permettent ou si ces mêmes caractéristiques, éventuellement défavorables, sont préalablement et effectivement prises en compte par des dispositions techniques adéquates.

Par ailleurs, le projet devra respecter les trois conditions suivantes :

- assurer la stabilité intrinsèque de la construction projetée,
- assurer la stabilité d'ensemble des terrains et des constructions inscrites dans le "périmètre d'influence géotechnique",
- ne pas faire obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains.

Sont en outre interdites les constructions artisanales ou industrielles susceptibles d'exposer leur environnement à un risque technologique.

ARTICLE 7 - SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES : RISQUES D'INONDATIONS

- A l'intérieur des secteurs dont les périmètres sont inscrits sur les plans de risques naturels prévisibles (risques d'inondations), les constructions nouvelles ne pourront être édifiées que si les parties habitables

se situent à un niveau supérieur à la cote de la plus forte crue. Les parties du territoire qui après étude seront reconnues en espace d'aléa fort ou moyen seront inconstructibles.

- Les constructions, travaux, aménagements et installations de toute nature, et nonobstant les règles de leurs zones correspondantes, ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation.
- L'axe principal des constructions doit être parallèle au flux du plus grand écoulement.
- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de la surface.

• 1. Zone d'aléa faible

1. Dans la zone N en amont immédiat de la voie TGV, délimitée par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

1. les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
2. les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
3. l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
4. l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc...) pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
5. l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
6. les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence.
7. les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
8. les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse 20 m²,
9. la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
10. les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipement sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
11. les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

2. Dans les zones AUI et AUH en amont de la RD 538, délimitées par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous

et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

1. la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories sauf ceux de types R, U, et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au-dessus de la cote de référence.
2. les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
3. les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
4. l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
5. le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la cote de référence,
6. les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence.
7. les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
8. les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
9. la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
10. les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
11. les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

● **2. Bande de sécurité**

Dans les zones délimitées par une trame spécifique représentant la bande de sécurité à l'arrière des digues mises en charge et le risque d'érosion, toute construction est interdite à l'exception des aménagements des constructions existantes conduisant à la réduction de la vulnérabilité de celles-ci.

Dans toutes les zones inondables, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- En plus de la démarche administrative et réglementaire entourant l'implantation des antennes-relais de téléphonie mobile en France, tout opérateur souhaitant implanter une nouvelle antenne-relais de téléphonie mobile doit s'engager vis-à-vis de la charte votée en conseil municipal le 6 décembre 2004 et disponible en Mairie.

- Les secteurs faisant l'objet de protections particulières concernant les risques technologiques (Loi du 22 juillet 1987 relative aux risques majeurs) sont, le cas échéant, repérés dans les documents graphiques des plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme par les périmètres :

- Z1 : périmètre de protection rapprochée
- Z2 : périmètre de protection éloignée.

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans chaque zone du plan d'occupation des sols.

1 Il convient de préciser que la préservation des champs d'expansion des crues n'est plus un enjeu sur ces zones, et le niveau de risque permet d'envisager des constructions nouvelles.

a) A l'intérieur des périmètres Z1 et Z2, sont autorisés tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol prévus dans le règlement de chaque zone, à l'exception de ceux visés au paragraphe b.

b) Nonobstant les dispositions prévues dans chaque zone, sont interdits :

Dans les périmètres Z1 (protection rapprochée) :

La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La construction d'immeubles ou d'établissements recevant du public en grand nombre.

Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que constructions d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle à l'exception de celles ne recevant pas du public.

L'aménagement des constructions à usage collectif (public ou privé) en dehors du volume existant et la reconstruction au-delà du volume antérieur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions nouvelles à usage artisanal et industriel, l'aménagement et la reconstruction de celles existantes, dont l'activité apporterait un risque technologique susceptible d'étendre les périmètres de protection définis dans les documents graphiques joints.

L'aménagement des constructions à usage d'habitation en dehors du volume existant, leur extension au-delà du 30 m² de surface de plancher (par construction et une seule fois à compter de l'approbation du présent plan local d'urbanisme), la création de nouveaux logements et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition.

Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales et de services.

L'aménagement des constructions existantes à usage d'activités commerciales et de services, et la reconstruction de bâtiments existants susceptibles, après travaux, d'augmenter les surfaces de vente ou de réception du public.

L'aménagement ou la reconstruction, au-delà des surfaces existantes, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme à usage de bureaux, non directement liés et non nécessaires aux activités industrielles et artisanales existantes.

Les constructions à usage de bureaux non directement liées et non nécessaires aux activités industrielles et artisanales existantes dans la zone.

Dans les périmètres Z2 (protection éloignée) :

La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La construction d'immeubles ou d'établissements recevant du public en grand nombre.

Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que constructions d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle à l'exception de celles ne recevant pas du public.

L'aménagement des constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé) en dehors du volume existant et la reconstruction au-delà du volume antérieur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

L'aménagement des constructions à usage d'habitation en dehors du volume existant, ou leur extension au-delà du 30 m² de surface de plancher (par construction et une seule fois à compter de l'approbation du présent plan local d'urbanisme), la création de nouveaux logements et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existants après leur démolition.

Les constructions nouvelles à usage artisanal et industriel, l'aménagement et la reconstruction de celles existantes, dont l'activité **apporterait** un risque technologique susceptible d'étendre les périmètres de protection définis dans les documents graphiques joints.

Les constructions à usage d'activités commerciales et de services, leur aménagement, leur reconstruction, dont la surface de plancher dépasserait 2.000 m² ou dont la surface de vente ou de réception du public serait supérieure à 1.000 m².

L'aménagement ou la reconstruction, au-delà des surfaces existantes, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme à usage de bureaux, non directement lié et non nécessaire aux activités industrielles et artisanales existantes.

ARTICLE 9 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

La reconstruction des bâtiments détruits accidentellement est autorisée dans le même volume que celui qui était initialement bâti, et nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de chaque zone (Titre II).

ARTICLE 10 - GARAGES COLLECTIFS PRIVES

Lors de nouvelles affectations après réhabilitation ou reconstruction en lieu et place d'un parc de stationnement collectif privé existant, il est exigé, outre la réalisation de places de stationnement liées à ces nouvelles affectations (application de norme "constructions nouvelles"), la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher précédemment utilisée en parc de stationnement.

ARTICLE 11 - ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, devront être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

En outre, dans les programmes d'au moins 50 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, 1 logement au moins sur 50 (avec stationnement spécifique) devra être adapté aux personnes handicapées, et susceptible de répondre à toutes les pathologies.

ARTICLE 12 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire, sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L.422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires". Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire, mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts pouvant contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelé).

En vertu des articles L 130.1 et R 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans sont soumis à autorisation préalable s'ils sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et/ou s'ils correspondent à un projet de changement d'affectation des espaces boisés classés concernés.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

La zone UA est la zone centrale dense de la Ville de CREST. Sa vocation mixte est d'accueillir habitat, activités, bureaux, services et commerces, ainsi que les équipements qui leurs sont liés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les commerces d'une surface de vente supérieure 2 500 m²,
- les établissements industriels,
- les installations à usage d'entrepôts dont l'emprise au sol est supérieure à 500 m²,
- les carrières,
- les lotissements à usage d'activités industrielle ou artisanale,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules à ciel ouvert prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf parkings ouverts au public autorisés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage (et dans la limite de 30 % de l'existant).
- les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quelque que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émissions de fumées ou de poussières, ...) et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les installations et travaux divers peuvent être admis, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés à une opération de construction autorisée, d'ouvrage ou de travaux publics et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également prendre en compte les éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou autres réseaux...)

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 3 mètres de largeur.

Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics. Dans tous les cas elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :

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

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Ainsi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et /ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

- Electricité - gaz - téléphone et télécommunication - télévision - éclairage public et des espaces collectifs :
Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux de desserte et de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Il est conseillé que les projets de construction prévoient des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle pourront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif, et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce recul d'implantation doit toujours laisser libre l'espace de stationnement nécessaire aux commerces et autres activités ou services situés en rez-de-chaussée.

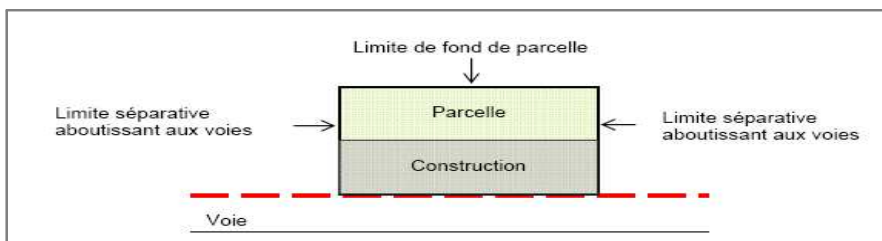
Une implantation différente peut toutefois être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction s'étend sur l'ensemble d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale,
- dans le cas de décrochés partiels de façade, qui ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade.

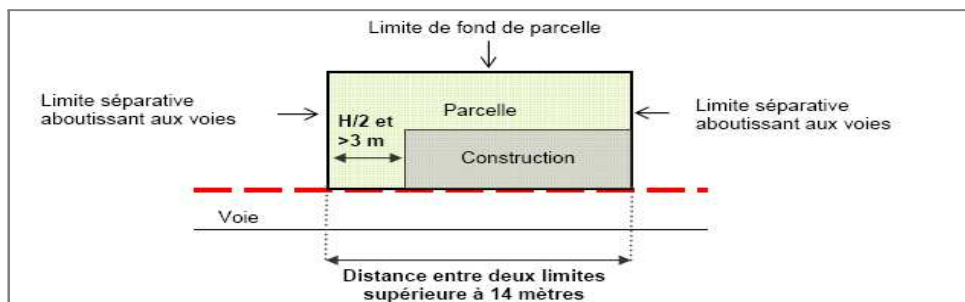
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Construction principale

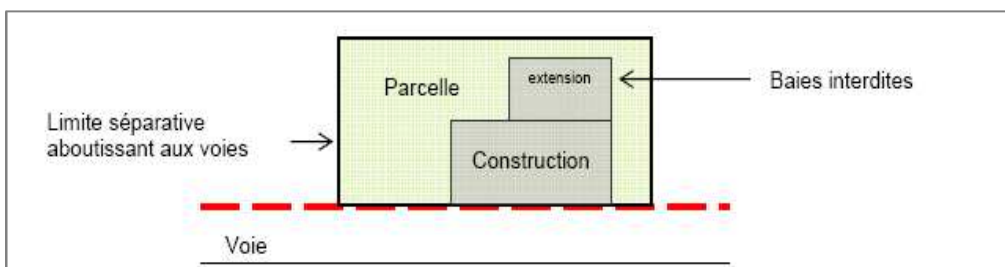
- Toute construction doit être édifiée d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu).



- Si les limites séparatives aboutissant aux voies sont éloignées de plus de 14 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum à 3 mètres.



- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis de la limite séparative ne pourront avoir de baies.



b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes seront implantés, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

c) Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions a et b ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité des fronts de rue d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage de service public.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, de même que l'espace réservé au stationnement situé totalement ou en partie en dessous de la projection horizontale du point le plus haut de la voie de circulation de référence.

a) La hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres au faîtage ou R+3 habitables, ou 4 niveaux accessibles.

Lorsqu'il s'agit d'aménagement ou de réhabilitation, la hauteur des constructions ne doit pas être modifiée. Seulement dans ce cas, le nombre de niveaux habitables pourra être supérieur aux 4 niveaux autorisés ci-dessus.

b) La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

c) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices et constructions à usage de service public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages. Les prescriptions suivantes seront observées.

Eléments	Prescriptions
Traitement architectural	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.

	La continuité du front bâti et la sauvegarde de l'aspect ancien des rues, ruelles et voies doivent toujours être recherchées.
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés...) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection. Les conduits de cheminées ou de ventilation ne sont pas autorisés en façades. Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permettent de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
<i>Enduits</i>	Enduit traditionnel lisse sur toutes les façades, exception faite pour les murs montés en pierre de taille. Des orientations seront données pour traiter les pierres d'angle (chaînage) et les pierres encadrant les ouvertures. Les couleurs devront être en harmonie avec le front de rue.
<i>Ouvertures</i>	Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf en cas de surélévation en « attique ». Volets, portes et fenêtres seront en bois ou en métal. Le PVC est proscrit. Pour les fenêtres, seul le type à « carreaux dauphinois » est admis.
<i>Devantures de magasins et enseignes</i>	- La composition de la façade devra être respectée dans le projet de façade de commerce. - L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé. - Enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Et sera apposé au rez-de-chaussée uniquement. - Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes). Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.
Toiture et couverture <i>Tuiles</i>	La tuile canal s'impose en restauration comme en neuf. Les tuiles mécaniques pourront être autorisées pour des constructions neuves avec plan rectangulaire. Les bacs aciers et les tuiles bétons ne sont pas autorisés.
<i>Châssis de toit</i>	Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et ne dépasseront pas le m ² .
<i>Gouttières et descentes</i>	Elles seront obligatoirement en zinc ou en cuivre, le PVC est interdit. L'on pourrait utiliser la fonte sur deux mètres de haut à partir de la base afin d'éviter des ruptures accidentelles.
<i>Toiture terrasse</i>	Les toitures terrasses comme mode de couverture intégrale d'une construction sont interdites. Elles peuvent être autorisées : - pour les constructions à usage d'habitation comme traitement de séquence intermédiaire accessible. - pour les constructions à usage d'habitation, à usage individuel, uniquement pour supporter une terrasse accessible respectant les distances de prospect. - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture.
Antennes paraboliques	Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue.
Coffrets de volets roulants	Les coffrets de volets roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.
Appareil de climatisation	Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de façade. En cas d'impossibilité avérée, notamment pour les façades commerçantes, il devra présenter un dispositif qui l'intègre harmonieusement dans la façade.

Les curetages	La démolition de bâtiments sera accompagnée d'un travail architectural sur l'espace vide obtenu ainsi que sur les nouvelles façades.
---------------	--

- Volume général :

Surélévation d'un immeuble :

Dans la mesure où elle est acceptée par le présent règlement, elle peut être obtenue de deux manières :

- La surélévation en continu, complétant la façade en reproduisant sa composition vers le haut : même matériaux, forme, décor...
- La surélévation en « attique » en conservant la corniche d'origine ou la génoise tout en respectant les rythmes verticaux et une ouverture de dimensions inférieures aux autres fenêtres de la façade.

Constructions neuves :

Deux conditions devront être respectées :

- respecter l'alignement de rue et le gabarit en hauteur des maisons voisines,
- présenter une composition de façade en cohérence avec celle des maisons voisines et la perspective offerte sur la rue ou la place.

Constructions annexes :

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

Eléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du CU :

Les constructions désignées peuvent évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volume, percements, matériaux) afin de :

- retrouver des dispositions d'origine,
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine,
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de construction :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante,
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme objet sans contexte.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres et doublé d'une haie vive plantée du côté de la construction.

Une autre configuration fortement motivée peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions du présent article sont applicables à tous les travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative (alinéa b, art L 421-3 du CU).

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol qu'il envisage, il en va de même pour les changements de destination.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille, selon leur genre et leur destination, est annexé au présent règlement.

Ces places de stationnement devront être au maximum en sous-sol sous réserve des possibilités techniques et géographiques.

Les collectifs devront aménager un parc fermé pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute surface non construite doit être plantée et aménagée.

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les surfaces non construites doivent être paysagées et les aires de stationnement en surface éventuelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
2. Les espaces classés boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ils rendent le terrain inconstructible.
3. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.
4. un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement public ou privé de plus de 500 m². Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2.000 m², celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leur nuisances. Ce traitement s'applique dans la mesure où il ne s'agit pas d'emplacement sur dalle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2

ZONE UB

La zone UB correspond à une zone de développement du centre ville.

Elle a vocation à accueillir l'extension et le renforcement de celui-ci pour ce qui relève de l'habitat et des activités, des services, des bureaux, commerces et équipements publics et privés, compatibles avec la fonction dominante résidentielle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les installations à usage d'entrepôts dont l'emprise au sol est supérieure à 1.000 m²,
- les carrières,
- les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics,
- les établissements industriels,
- les dépôts de véhicules à ciel ouvert, prévu à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (sauf parking ouvert aux publics autorisés).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage, et dans la limite de 30 % de l'existant.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives, émission de fumées ou poussières...) et qu'elles n'entraînent, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les installations et travaux divers peuvent être admis, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- en cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m², pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également prendre en compte les éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou autres réseaux...)

Le débouché des véhicules entrant ou sortant de la parcelle devra être conçu de telle manière dans le projet qu'un dégagement visuel latéral suffisant soit préservé pour permettre l'insertion sans danger sur la voirie publique pour le véhicule sortant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des RD 93, 104, 164 et 538, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de toute voie nouvelle publique ou privée doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent : chaussée : 5 mètres au minimum, plate-forme : 8 mètres.

Dans tous les cas elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :

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

- Assainissement :

Toutes les voies de la zone UB sont équipées de canalisations ou d'ouvrage d'assainissement collectifs.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et /ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

- Electricité - gaz - téléphone et télécommunication - télévision - éclairage public et des espaces collectifs
Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux de desserte et de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif, et convenablement traités (accessibilité / paysage ment / ...).

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 5 m de cet alignement, sachant que dans ce cas, ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Une implantation différente peut toutefois être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de construction existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale,
- dans le cas de décrochés partiels de façade qui ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

- Pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales, cette distance est ramenée à 3 m.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

La partie créée en vis-à-vis de la limite séparative, bénéficiant de la présente disposition, ne pourra avoir de baie.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en fond de parcelle, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 m.

- c) les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).
- d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 4 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- a) La hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres au faîtage ou R+3 habitables, ou 4 niveaux accessibles.

Lorsqu'il s'agit d'aménagement ou de réhabilitation, la hauteur des constructions existantes, si elle est supérieure à ces limites, ne peut pas être rehaussée. Par contre dans ce cas, et seulement dans ce cas, le nombre de niveaux habitables pourra être supérieur aux 4 niveaux autorisés ci-dessus.

- b) La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.
- c) La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.
- d) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices et bâtiments publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages. Les prescriptions suivantes seront observées.

Eléments	Prescriptions
Traitement architectural	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine.</p> <p>La continuité du front bâti et la sauvegarde de l'aspect ancien des rues, ruelles et voies doivent toujours être recherchées.</p>
Traitement de façade	<p>Les matériaux de type composite (parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés...) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection.</p> <p>Les conduits de cheminées ou de ventilation ne sont pas autorisés en façades.</p> <p>Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permettent de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.</p>
<i>Enduits</i>	<p>Enduit traditionnel lisse sur toutes les façades, exception faite pour les murs montés en pierre de taille.</p> <p>Des orientations seront données pour traiter les pierres d'angle (chaînage) et les pierres encadrant les ouvertures.</p> <p>Les couleurs devront être en harmonie avec le bâti proche.</p>
<i>Ouvertures</i>	<p>Volets, portes et fenêtres seront en bois ou en métal. Le PVC pourra être interdit si le bâtiment est situé en zone de protection d'un monument historique.</p> <p>Pour les fenêtres, seul le type à « carreaux dauphinois » est admis en zone de protection d'un monument historique.</p> <p>Les constructions contemporaines pourront s'affranchir de ces dispositions.</p>
<i>Devantures de magasins et enseignes</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La composition de la façade devra être respectée dans le projet de façade de commerce. - L'accès aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès soit proposé. - Enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Elles seront apposées au rez-de-chaussée uniquement. - Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes). Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues.
Toiture et couverture <i>Tuiles</i>	<p>Les tuiles plates et canal peuvent être utilisées. Elles doivent s'intégrer par leur aspect vieux toits aux toitures voisines. Les tuiles mécaniques pourront être autorisées pour des constructions neuves avec plan rectangulaire.</p> <p>L'utilisation des bacs aciers et des tuiles bétons sera réservée aux bâtiments faisant partie d'un centre commercial et ne pourra être autorisée qu'en dehors de la zone de protection d'un monument historique et après avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; ces matériaux de couverture ainsi que leurs couleurs devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes et afin de réduire l'impact visuel, le bâtiment devra comporter des acrotères.</p>
<i>Châssis de toit</i>	<p>Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et ne dépasseront pas le m².</p>
<i>Gouttières et descentes</i>	<p>Elles seront obligatoirement en zinc, en cuivre ou en PVC.</p>
<i>Toiture-terrasse</i>	<p>Les toitures terrasses comme mode de couverture intégrale d'une construction sont interdites.</p> <p>Elles peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation comme traitement de séquence intermédiaire accessible.

	- pour les constructions à usage d'habitation, à usage individuel, uniquement pour supporter une terrasse accessible respectant les distances de prospect. - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture.
Antennes paraboliques	Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être peu visibles de la rue.
Coffrets de volets roulants	Les coffrets de volets roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.
Appareil de climatisation	Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de façade. En cas d'impossibilité avérée, notamment pour les façades commerçantes, il devra présenter un dispositif qui l'intègre harmonieusement dans la façade.

Volume général :

- Surélévation d'un immeuble :

Dans la mesure où elle est acceptée par le présent règlement, elle peut être obtenue en complétant la façade, en reproduisant sa composition vers le haut : même matériaux, forme, décor...

L'on devra respecter les rythmes verticaux et des ouvertures de dimensions inférieures aux autres fenêtres de la façade peuvent être admises.

- Constructions neuves :

Deux conditions devront être respectées :

- respecter l'alignement des constructions voisines de la rue concernée.
- présenter une composition de façade en « symbiose » avec celle des maisons voisines et la perspective offerte sur la rue ou la place.

- Constructions annexes :

Quelque soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

- Eléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° du CU (voir zonage et annexes) :

Ils peuvent évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volume, percements, matériaux) pour :

- retrouver des dispositions d'origine,
- adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine,
- s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de construction :

- soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante,
- soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traité comme objet sans contexte.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille - l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres - et doublé d'une haie vive plantée du côté de la construction.

Une autre configuration (mur maçonné par exemple) peut toutefois être autorisée dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol qu'il envisage.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et selon leur genre, est annexé au présent règlement.

Ces places de stationnement devront être pour leur totalité conçues en sous-sol ou en silo pour les constructions à usage d'habitat collectif, à l'exception des parkings visiteurs éventuels.

Les collectifs devront aménager un parc fermé pour le stationnement des deux roues.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, ou par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement conformément aux dispositions des articles L421.3, L332.6 et R332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans la liste jointe au présent règlement est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leurs sont le plus directement assimilables.

En cas de création de logement supplémentaire ou de tout autre type d'activité, dans des bâtiments existants (changement de destination), le constructeur concerné devra s'acquitter de la même manière des emplacements nouvellement requis, soit en réalisant ces stationnements dans son opération, soit en réglant la participation correspondante ci-dessus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les surfaces non construites doivent être paysagées et les aires de stationnement en surface éventuelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
2. Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.
3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme, ils rendent le terrain inconstructible.
4. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être planté et aménagé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1.000 m².

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3

ZONE UI

La zone UI a pour vocation l'accueil et le développement des activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UI2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Les occupations et utilisations du sol qui ont pour objectif la construction à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition que celles-ci soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, leur surface de plancher est limitée à 300 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également prendre en compte les éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou autres réseaux...)

Le débouché des véhicules entrant ou sortant de la parcelle devra être conçu de telle manière dans le projet qu'un dégagement visuel latéral suffisant soit préservé pour permettre l'insertion sans danger sur la voirie publique pour le véhicule sortant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des RD 93, 104 et 164, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent (chaussée de 5 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum) et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent.

Les aménagements ou réaménagements d'accès et de voirie en zone UI devront présenter un volet paysager compatible avec les études paysagères conforme à la loi Barnier, d'aménagement et de requalification des zones d'activités disponibles.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve des autorisations nécessaires, sur l'unité foncière concernée.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et /ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Electricité - gaz - téléphone et télécommunication - télévision - éclairage public et des espaces collectifs
Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux de desserte et de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :
Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.
- Ramassage des déchets liés aux activités :
Pour les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, la collecte doit être organisée par l'entrepreneur et effectuée par des entreprises spécialisées. Tous les points de recueils des ordures doivent être faciles d'accès. Ces points devront être intégrés aux projets de constructions et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

L'implantation d'un bâtiment à une distance plus importante que 5 mètres peut être autorisée si des contraintes propres à l'activité de l'entreprise sont dûment justifiées.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- a) La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf pour les immeubles de bureau qui sont limités à 15 mètres, et en cas de contrainte technique dûment justifiée.
- b) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices publics.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et participer à l'objectif de requalification paysagère de la commune pour ses zones d'activités. Les prescriptions suivantes seront observées.

Eléments	Prescriptions
Traitement architectural	Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés...) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection. Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permettent de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
Autres aspects	Les bâtiments auront des formes sobres et simples et de couleur claire. Les constructions sur remblais sont interdites, sauf dans la ZAC de la Condamine,
Antennes paraboliques	Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être le moins visibles possible à défaut d'être non visibles de la rue.
Appareil de climatisation	Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de façade. En cas d'impossibilité avérée, notamment pour les façades commerçantes, il devra présenter un dispositif qui l'intègre harmonieusement dans la façade.

Les clôtures sont obligatoires au droit des voies publiques et seront constituées soit par un mur plein, soit par une clôture grillagée en treillis soudé sans soubassement maçonné excepté en façade du bâti, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximum de 2 mètres.

- Constructions annexes :

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille, leur genre et leur destination, est annexé au présent règlement.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, les aménagements ou réaménagements et constructions ou extensions devront participer à l'effort de la requalification et de la revalorisation paysagère de ses zones d'activités, et se conformer à l'unité paysagère du lieu qui s'inspire de la plaine arboricole.

1. Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings, la plantation de haies et le respect de l'emploi d'essences en relation avec le site. Il intégrera les utilités des activités envisagées, dont en particulier, les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, mais aussi tout autre stockage en plein air. Ce projet d'aménagement paysager détaillé sera joint à la demande de permis de construire.

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres à feuilles caduques à port en formation dressée, et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

2. 50 % de la surface correspondante au recul des constructions par rapport à la voie devront être plantés et le détail de ces plantations devra figurer au projet paysager évoqué ci-dessus.

3. En limite de zone UI, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées.

4. Un écran végétal devra être réalisé entre la zone UI et la RD 538, et entre la zone UI et les voies périphériques sous la forme d'une haie massive composée d'arbres à feuilles caduques variés sur plantations arbustives champêtres, à dominante caduque, d'épaisseur variable sans être inférieure à 3 m. Dans le cas d'opération d'ensemble, cette haie massive pourra être percée de cônes de visions spécifiques, conçus dans le cadre d'un projet paysager global composé, pour mettre en valeur telle ou telle partie du Parc d'Activités.

5. Les plantations au niveau de l'échangeur seront développées pour former une "porte végétale" significative comme signal visuel dans la plaine, attaché aux zones d'activités.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4

ZONE UL

ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS, D'EDUCATION DE FORMATION ET DE TOURISME

Cette zone est destinée à permettre la diversification et le développement harmonieux des capacités d'accueil touristique et d'animation de la ville, en proximité immédiate des équipements et services du centre ville.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UL2,
- les constructions et installations artisanales et industrielles,
- les habitations à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UL2,
- les lotissements artisanaux ou industriels,
- les carrières.

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

- Les ouvrages, constructions et installations liés aux sports, d'éducation, aux loisirs et/ou à la formation, au camping et au caravanning, sous réserve qu'ils soient raccordés aux différents réseaux publics dont l'assainissement.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, leur extension et celle de leurs annexes sous réserve qu'elles ne constituent pas une gêne à la fonction dominante de la zone.
- Les équipements d'hôtellerie et de restauration de 4^{ème} catégorie et plus.
- Les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient liées et utilisées pour une activité d'accueil touristique, d'éducation, de formation ou de loisirs exercée sur le même site.
- Les lotissements et permis groupés à usage d'habitation, à condition qu'ils occupent moins de 40 % de l'unité foncière concernée, et que cette opération soit un moyen de faciliter la réalisation du projet d'aménagement pour le tourisme, la formation, le sport ou les loisirs, autorisée dans la zone. Le projet d'ensemble doit préalablement être approuvé par la municipalité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

Le raccordement des constructions aux réseaux publics est obligatoire.

- Eau potable :
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve des autorisations nécessaires, sur l'unité foncière concernée.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et / ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Electricité - gaz - téléphone et télécommunication - télévision - éclairage public et des espaces collectifs
Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux de desserte et de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques (et dans ce cas là, les accès / sorties de véhicules du (ou des) bâtiment(s) ne doivent pas s'opérer directement sur la voie publique mais par des voies de dessertes intérieures au terrain dégageant des accès suffisamment clairs et signalés sur la voie publique).

- soit en retrait de cet alignement, d'au minimum 5 mètres (et dans ce cas, ce retrait sera paysager et permettra, par une vision latérale dégagée, la manœuvre en toute sécurité des véhicules en accès et sortie du terrain ou du bâtiment sans empiéter sur la voie publique).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée si elle est justifiée par des dispositions fonctionnelles impératives et compatibles avec le bâti existant sur les parcelles immédiatement voisines. Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.
- b) Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- c) La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée. Les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 2 mètres.
- d) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, qui intégrera les utilités des activités envisagées (parkings / stockage / exposition / etc...), les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
2. Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50 % de la surface correspondante devra être plantée, et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager du projet.
3. En limite de zone UL, des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales seront également réalisées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions sont autorisées.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

ZONE AUh

Ce type de zonage désigne les secteurs de la Commune encore insuffisamment équipés, mais où la pertinence d'un développement à court terme est avérée pour des raisons de cohérence et de complémentarité d'accueil avec les zones équipées de type UA ou UB du territoire.

Dans ce cas, la destination dominante de ces secteurs à l'accueil résidentiel rend également envisageable l'accueil des services et fonctions utiles à l'habitat et compatibles avec celui-ci.

Le caractère insuffisant des équipements publics d'infrastructure existants conduit cependant à n'envisager cette urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble, à forte qualité paysagère, qui devront prendre en charge la création et / ou le renforcement des équipements et services publics indispensables au passage ultérieur, après aménagement, des sites concernés en zone équipée de type UA ou UB.

Les dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement seront strictement respectées pour les terrains compris dans les secteurs identifiés comme à risque.

Sous cette condition, cette démarche d'urbanisation pourra se développer sans nécessiter de modification ou de révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUh 2 sont interdites.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article AUI2.

Dans les zones délimitées par une trame spécifique représentant la bande de sécurité à l'arrière des digues mises en charge et le risque d'érosion, toute construction est interdite à l'exception des aménagements des constructions existantes conduisant à la réduction de la vulnérabilité de celles-ci.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

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

- Les constructions à usage d'habitation, service, équipement collectif, hôtelier, de stationnement, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, à condition d'être présentées sous forme d'opérations d'aménagement (ZAC/PAE/lotissements/permis de construire groupé/permis valant division...) et qu'elles proposent une ou plusieurs compositions globales et cohérentes du secteur pour l'accueil résidentiel dominant dans un cadre d'ensemble à forte qualité paysagère et environnementale dans des dispositions conformes aux articles 3 et 14 ci-après.
- Les constructions à usage de commerce devront, en plus des conditions énumérées ci-dessus, être préalablement approuvées par la municipalité.
- En l'absence d'opération d'ensemble, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage agricole à caractère précaire,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils n'obèrent pas ou ne rendent pas plus coûteux et difficiles l'aménagement des lieux et ne portent pas atteinte à leur caractère paysager et environnemental,
 - toutefois des constructions isolées peuvent être autorisées à condition qu'elles soient dans un environnement restreint avéré (surface inférieure à 1000 m², difficilement rattachable, au moment du dépôt du dossier, à une opération d'ensemble).

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

1. La création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au-dessus de la cote de référence.
2. Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
3. Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
4. L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
5. Le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la cote de référence,

6. Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence.
- 7 les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
8. Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
9. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
10. Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
11. Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également prendre en compte les éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou autres réseaux...)

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 3 mètres de largeur.

Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Le long des RD 93, 164 et 538, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

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

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation située en zone assainie ou d'assainissement futur doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et / ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

Les constructions ou installations en zone dite d'assainissement non collectif pourront mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur. Le système adopté par le constructeur devra être avalisé par le gestionnaire du service public d'assainissement non collectif. Ce système doit être en dehors des zones de ruissellement identifiées dans la carte de zonage.

- Electricité - gaz - téléphone et télécommunication - télévision - éclairage public et des espaces collectifs
Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux de desserte et de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :
Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.
Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif, et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des Routes Départementales où les constructions doivent respecter une marge de recul obligatoire d'au moins 10 m de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 5 m de cet alignement, sachant que dans ce cas, ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

Une implantation différente peut toutefois être tolérée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti, séparée de l'alignement par une construction principale,
- dans le cas de décrochés partiels de façade qui ne pourront excéder 25 % du linéaire de façade.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis en limite de propriété et en fond de propriété, soit en limite de propriété, soit à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres des limites séparatives.

c) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet concerne l'ensemble des fronts de rue d'un îlot, un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

d) Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement prise en tous points des constructions soit au moins égale à 4 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal et en arrière des constructions. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- a) La hauteur des constructions est limitée à 15,00 mètres au faîtage ou R+3 habitables, ou 4 niveaux accessibles. Les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 15 mètres peuvent toutefois faire l'objet de travaux d'aménagement ou de changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'aménagement ou de réhabilitation, la hauteur des constructions existantes, si elle est supérieure à ces limites, ne peut pas être rehaussée. Par contre dans ce cas, et seulement dans ce cas, le nombre de niveaux habitables pourra être supérieur aux 4 niveaux autorisés ci-dessus.

- b) La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à deux mètres et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

- c) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices publics.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages. Les prescriptions suivantes seront observées.

Eléments	Prescriptions
Traitement architectural	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine. La continuité du front bâti et la sauvegarde de l'aspect ancien des rues, ruelles et voies doivent toujours être recherchées.
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés...) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection. Les conduits de cheminées ou de ventilation ne sont pas autorisés en façades. Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permettent de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
<i>Enduits</i>	Enduit traditionnel lisse sur toutes les façades, exception faite pour les murs montés en pierre de taille. Des orientations seront données pour traiter les pierres d'angle (chaînage) et les pierres encadrant les ouvertures. Les couleurs devront être en harmonie avec le bâti proche.
<i>Ouvertures</i>	Il est conseillé que les volets, portes et fenêtres soient en bois ou en métal. Le PVC pourra être interdit si le bâtiment est situé en zone de protection d'un monument historique.
<i>Devantures de magasins et enseignes</i>	- Enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau) et sera apposée au rez-de-chaussée uniquement.

<i>Toiture et couverture</i>	Les tuiles plates et canal peuvent être utilisées. Elles doivent s'intégrer par leur aspect vieux toits aux toitures voisines. Afin de construire une harmonie avec les toitures de centre ancien proche, les bacs aciers et les tuiles bétons ne sont pas autorisés.
<i>Châssis de toit</i>	Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et ne dépasseront pas le m ² .
<i>Gouttières et descentes</i>	Elles seront obligatoirement en zinc, en cuivre ou en PVC.
<i>Toiture terrasse</i>	Les toitures terrasses comme mode de couverture intégrale d'une construction sont interdites. Elles peuvent être autorisées : - pour les constructions à usage d'habitation comme traitement de séquence intermédiaire accessible, - pour les constructions à usage d'habitation, à usage individuel, uniquement pour supporter une terrasse accessible respectant les distances de prospect, - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes à usage d'équipement public et présentant déjà ce type de couverture.
<i>Antennes paraboliques</i>	Les antennes paraboliques sont interdites en façades. Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et être peu visible de la rue.
<i>Coffrets de volets roulants</i>	Les coffrets de volets roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.
<i>Appareil de climatisation</i>	Les appareils de climatisation sont interdits en saillie de façade. En cas d'impossibilité avérée, notamment pour les façades commerçantes, il devra présenter un dispositif qui l'intègre harmonieusement dans la façade.

Volume général :

Surélévation d'un immeuble : dans la mesure où elle est acceptée par le présent règlement, elle peut être obtenue en complétant la façade, en reproduisant sa composition vers le haut : même matériaux, forme, décor...

L'on devra respecter les rythmes verticaux et des ouvertures de dimensions inférieures aux autres fenêtres de la façade peuvent être admises.

- Constructions neuves :

Deux conditions devront être respectées :

- respecter l'alignement des constructions voisines de la rue concernée,
- présenter une composition de façade en « symbiose » avec celle des maisons voisines et la perspective offerte sur la rue ou la place.

- Constructions annexes :

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 90 centimètres surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres et doublé d'une haie vive plantée du côté de la construction.

Une autre configuration peut toutefois être autorisée en opération d'ensemble dans la mesure où elle participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure singularisation du projet ou insertion de celui-ci dans l'environnement.

Règles particulières :

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol qu'il envisage.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et selon leur genre, est annexé au présent règlement.

Ces places de stationnement devront être pour leur totalité conçues en sous-sol ou en silo pour les constructions à usage d'habitat collectif, à l'exception des parkings visiteurs éventuels.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes repositionnées en quantité égale, si nécessaire pour la construction, en d'autres points du terrain concerné. Les surfaces non construites et les aires de stationnement en surface éventuelles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
2. Les espaces classés boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle un maximum d'infiltrations afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.
4. Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être planté et aménagé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2

ZONE AUI

Ce type de zonage désigne les secteurs de la Commune encore insuffisamment équipés, mais où la pertinence d'un développement économique à court terme est avérée, dans un objectif de cohérence et de complémentarité d'accueil avec les zones équipées UI du territoire.

Dans ce cas, la destination de ces secteurs est l'accueil d'activités artisanales, industrielles, tertiaires et / ou commerciales et des équipements, installations et services qui leur sont nécessaires.

Le caractère insuffisant des équipements publics d'infrastructure existants conduit cependant à n'envisager cette urbanisation que dans le cadre d'opérations d'ensemble, à forte qualité paysagère, qui devront prendre en charge la création et / ou le renforcement des équipements et services publics indispensables au passage ultérieur, après aménagement, des sites concernés en zone équipée UI.

Les dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement seront strictement respectées pour les terrains compris dans les secteurs identifiés comme à risque.

Sous cette condition, cette démarche d'urbanisation pourra se développer sans nécessiter de modification ou de révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUI 2 sont interdites.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article AUI2.

Dans les zones délimitées par une trame spécifique représentant la bande de sécurité à l'arrière des digues mises en charge et le risque d'érosion, toute construction est interdite à l'exception des aménagements des constructions existantes conduisant à la réduction de la vulnérabilité de celles-ci.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

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

- Les opérations d'aménagement (ZAC / lotissements / permis de construire groupé) sous réserve qu'elles proposent une composition globale et cohérente du secteur pour l'accueil majoritaire d'activités artisanales, industrielles tertiaires et / ou commerciales dans des dispositions conformes aux articles 3 à 14 ci-après.
- En l'absence d'opération d'ensemble, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage agricole à caractère précaire,
 - l'aménagement et l'extension mesurés des constructions existantes, à condition qu'ils n'obèrent pas ou ne rendent pas plus coûteux et difficiles l'aménagement des lieux et ne portent pas atteinte à leur caractère paysager et environnemental.
- Les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient :
 - destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone,
 - incorporées aux bâtiments d'activité projetés et qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

1. la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au-dessus de la cote de référence.
2. les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
3. les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
4. l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

5. le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la cote de référence.
6. les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence.
7. les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
8. les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.
9. la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence.
10. les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
11. les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également prendre en compte les éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou autres réseaux...)

Le débouché des véhicules entrant ou sortant de la parcelle devra être conçu de telle manière dans le projet qu'un dégagement visuel latéral suffisant soit préservé pour permettre l'insertion sans danger sur la voirie publique pour le véhicule sortant.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des RD 93, 104 et 164, les accès directs sont limités à un seul par propriété.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent (chaussée de 5 mètres au minimum dans une emprise de plate-forme de 8 mètres de large au minimum) et comporter au moins un trottoir et un aménagement paysager conséquent.

Les aménagements ou réaménagements d'accès et de voirie en zone UI devront présenter un volet paysager compatible avec les études paysagères d'aménagement et de requalification des zones d'activités disponibles.

ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve des autorisations nécessaires, sur l'unité foncière concernée.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Quelque soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et /ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

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

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

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- Electricité - Gaz - Téléphone et Télécommunications - Télévision - Eclairage public et des espaces collectifs :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Tous les réseaux nouveaux seront enterrés.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions (bâtiments ou murs de clôtures).

- Ramassage des ordures ménagères :
Les projets de construction devront comporter des points de recueil et de rassemblement des ordures ménagères faciles d'accès pour le service de ramassage. Ces points devront être intégrés aux projets de constructions et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).
- Ramassage des déchets liés aux activités :
Pour les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, la collecte doit être organisée par l'entrepreneur et effectuée par des entreprises spécialisées. Tous les points de recueils des ordures doivent être faciles d'accès pour le service de ramassage. Ces points devront être intégrés aux projets de constructions et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE AUI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques (et dans ce cas là, les accès / sorties de véhicules du (ou des) bâtiment(s) ne doivent pas s'opérer directement sur la voie publique mais par des voies ou cours de dessertes intérieures au terrain dégageant des accès suffisamment clairs et signalés sur la voie publique.
- soit en retrait de cet alignement, d'au minimum 5 mètres.

ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une demie hauteur, avec un minimum de 5 mètres.
- Ce recul ne s'impose pas pour les éléments de dépassés de toiture dans la limite de 0.50 m.
- Toutefois cette marge entre lots peut être supprimée sur l'une ou deux limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- En limite de zone le recul est de 5 mètres.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

- a) La hauteur des constructions au faîtage est limitée à 15 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- b) Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices publics.

ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et participer à l'objectif de requalification paysagère de la commune pour ses zones d'activités. Les prescriptions suivantes seront observées.

Eléments	Prescriptions
Traitement architectural	Les bâtiments seront conçus avec des lignes simples et sobres dans un souci d'homogénéisation des façades.
Traitement de façade	Les matériaux de type composite (parpaing, carreaux de plâtres, agglomérés...) seront obligatoirement enduits ou recouverts d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection. Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permettent de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
Autres aspects	Les bâtiments auront des formes sobres et simples et de couleur claire. Sont interdits : les constructions sur remblais, sauf dans la ZAC de la Condamine, les toitures de type terrasse de couleur blanche.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont estimées nécessaires, elles seront constituées soit par un mur plein, soit par une clôture grillagée sur toute la hauteur ou sur mur bahut de 0.50 m et obligatoirement doublées d'une haie vive, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximale de 2 mètres. Les portails seront de forme rectangulaire avec barreaudage droit vertical peint.

- Constructions annexes :

Quelle que soit l'implantation (isolée ou jointive), l'annexe doit s'harmoniser par ses matériaux et proportions avec la construction principale.

Les dimensions des ouvertures doivent être proportionnées à la construction et à sa destination.

Règles particulières :

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE AUI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et leur destination, est annexé au présent règlement.

ARTICLE AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une manière générale, les aménagements ou réaménagements et constructions ou extensions devront participer à l'effort entrepris par la Commune dans le sens de la requalification et de la revalorisation paysagère de ces zones d'activités.

1. Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment en ce qui concerne la végétalisation des parkings, la plantation de haies et le respect de l'emploi d'essences en relation avec le site. Il intégrera les utilités des activités envisagées, dont en particulier, les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, mais aussi tout autre stockage en plein air. Ce projet d'aménagement paysager détaillé sera joint à la demande de permis de construire.

Les plantations d'alignement sur les voies seront réalisées avec des arbres à feuilles caduques à port en formation dressée, et respecteront un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront de type "fruitiers" (Malus, Morus, Pyrus et Prunus, etc...). Les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées dont au minimum 1/3 d'arbustes persistants.

2. Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devront être plantés et le détail de ces plantations devra figurer au projet paysager évoqué ci-dessus.
3. En limite de zone AUI, des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées.
4. Un écran végétal devra être réalisé entre la zone AUI et la RD 538, et entre la zone AUI et les voies périphériques sous la forme d'une haie massive composée d'arbres à feuilles caduques variés sur plantations arbustives champêtres, à dominante caduque, d'épaisseur variable sans être inférieure à 3 m. Dans le cas d'opération d'ensemble, cette haie massive pourra être percée de cônes de visions spécifiques, conçus dans le cadre d'un projet paysager global composé, pour mettre en valeur telle ou telle partie du Parc d'Activités.
5. Les plantations au niveau de l'échangeur seront développées pour former une "porte végétale" significative comme signal visuel dans la plaine, attaché aux zones d'activités.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3

ZONE AUL

Sont classés en zones AUL, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à urbaniser à court ou moyen terme et à vocation de sports, de loisirs, d'éducation et de formation, conçu dans le prolongement de la zone UL.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage agricole, artisanal et industriel.
- les habitations autres que celles mentionnées à l'article UL2,
- les lotissements ou groupe d'habitation, artisanaux ou industriels,
- les carrières.

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

- Les ouvrages, constructions et installations liés aux sports, d'éducation, aux loisirs et/ou à la formation, au camping et au caravaning, sous réserve qu'ils soient raccordés aux différents réseaux publics, dont l'assainissement.
- La création de construction ou installation nouvelle à usage de sports, de formation et / ou de loisirs, ou leur extension, l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, leur extension et celle de leurs annexes, à la seule condition qu'elles disposent ou qu'il soit mis en œuvre à cette occasion un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes, ou d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Les équipements d'hôtellerie et de restauration pouvant être classés en cinquième catégorie au titre des établissements recevant du public, au sens du code de la construction et de l'habitation.
- Les installations techniques, constructions, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation ferroviaire ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'exploitation forestière.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² de surface de plancher pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible.
Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes en assurant en particulier des conditions de visibilité suffisantes tant pour les véhicules entrant ou sortant de la parcelle que pour ceux circulant sur la voie publique.
Le long des routes départementales 104 et 164, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.
- Voirie :
Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce automobiles...) doit être aménagée (dans son emprise, son tracé, son revêtement et le traitement de ses abords) afin de limiter son impact visuel et permettre son insertion dans le site.
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics.
Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

En entrée de ville, les projets et aménagements doivent être conçus en tenant compte des principes d'application de la Loi Barnier et des études paysagères menées disponibles en mairie.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, puits particulier ou source sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assuré jusqu'en limite de la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs, dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et / ou de traitement et /ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation ou utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ou traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. Toutefois, la mise en place d'un dispositif autonome n'est admise que pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

Chaque projet devra présenter une étude de capacité du sol à l'assainissement autonome, s'il devait faire appel à ce type d'assainissement.

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif, et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE AUL 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait d'au minimum 6 mètres de l'alignement de la voie publique, ce retrait sera paysager et permettra, par une vision latérale dégagée, la manœuvre en toute sécurité des véhicules en accès et sortie du terrain ou du bâtiment sans empiéter sur la voie publique.

Une autre implantation peut être autorisée si des contraintes propres au terrain ou à l'activité envisagée sont dûment justifiées.

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée si elle est justifiée par des dispositions fonctionnelles impératives et compatibles avec le bâti existant sur les parcelles immédiatement voisines.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être légal à 1.50m (bord du bassin).

ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 6 mètres.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- a) La hauteur du faîtage des constructions est limitée à 15 mètres en zone AUL
- b) La hauteur des murs de clôture n'excédera pas 2 mètres.
- c) Ces limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux installations à caractère technique, si elles le justifient.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché. Il intégrera les utilités des activités envisagées (parkings / stockage / exposition / etc...).

2. Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée, et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager du projet.

Règles particulières :

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol mise en œuvre sur son terrain.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et leur destination, est annexé au présent règlement.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de favoriser son insertion et limiter son impact visuel.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les constructions ou installations, comme les limites de zone UL, doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.
2. Les espaces classés boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ils rendent le terrain inconstructible.
3. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.
4. Tout aménagement doit être conçu et réalisé en préservant la dominante végétale et arborée du site.
5. Les lieux de rassemblement et tri sélectif des déchets, les clôtures grillagées seront systématiquement doublées de haies vives dans des essences locales panachées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

ZONE A

Sont 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.

La zone agricole A du Plan Local d'Urbanisme de CREST comprend un sous-secteur Ac, dédié à la station de monte des Haras Nationaux. Celle-ci fait l'objet de prescriptions particulières qui sont liées à l'usage spécifique envisagé pour ce secteur.

Les dispositions de l'article 6 du titre I du présent règlement seront strictement respectées.

L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article 311-1 du code rural.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics, ou d'intérêt collectif sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations techniques, constructions, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation ferroviaire ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou du personnel (abris bus, transformateur...).
- Les aménagements et extensions à des fins de structure d'accueil rural (gîtes et chambres d'hôtes) d'une construction existante d'une surface de plancher supérieure à 50 m² à condition qu'ils disposent (ou qu'il soit mis en œuvre à cette occasion) d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes en vigueur.
- En secteur Ac, les constructions et installations nécessaires et / ou compatibles avec la station de monte des Haras Nationaux, y compris les gîtes et services liés à cette activité.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles désignés dans les documents graphiques, sous réserve qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole support du bâtiment ou la vocation agricole du voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible.
Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes en assurant en particulier des conditions de visibilité suffisantes tant pour les véhicules entrant ou sortant de la parcelle que pour ceux circulant sur la voie publique.
Le long des routes départementales 93 - 104 et 164, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie et sur la RD 538.
- Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics.
Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

En entrée de ville, les projets d'aménagement doivent être compatibles aux études paysagères en annexe du PLU.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, puits particulier ou source sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels par le biais de dispositifs appropriés afin de ne pas créer de désordre en aval.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ ou de traitement réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

Les eaux usées issues d'activités doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel conformément aux normes en vigueur.

Chaque projet devra présenter une étude de capacité du sol à l'assainissement autonome, s'il devait faire appel à ce type d'assainissement.

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au minimum 5 mètres de l'alignement de la voie publique, ce retrait sera paysager et permettra, par une vision latérale dégagée, la manœuvre en toute sécurité des véhicules en accès et sortie du terrain ou du bâtiment sans empiéter sur la voie publique.

Une autre implantation peut être autorisée si des contraintes propres au terrain ou à l'activité envisagée sont dûment justifiées.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Dans le deuxième cas, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 3 mètres, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

Dans le cas d'installations soumises à déclaration ou à autorisation pour la protection de l'environnement, le retrait minimum sur les limites séparatives sera au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 10 mètres.

Pour les piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- a) La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.
Cette limite ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique.
Ces limitations de hauteur ne sont pas applicables aux édifices publics.
- b) La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.
- c) Les bâtiments agricoles, objet d'un changement de destination, pourront garder leur hauteur initiale même si celle-ci est supérieure à 10 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol mise en œuvre sur son terrain.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et leur destination, est annexé au présent règlement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1. Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ils rendent le terrain inconstructible.
3. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1

ZONE N

Sont classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière "N" comprend un secteur Nh où il est admis un développement mesuré du bâti existant, voire des constructions nouvelles, selon le niveau d'équipement des terrains.

Les dispositions de l'article 6 du titre I du présent règlement seront strictement respectées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En zone N, tous les modes d'occupation et / ou utilisation du sol, à l'exception de celles visées à l'article N2
- En zone Nh, la construction de plus de deux habitations dans la même parcelle sur une période de dix ans.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Dans les zones délimitées par une trame spécifique représentant la bande de sécurité à l'arrière des digues mises en charge et le risque d'érosion, toute construction est interdite à l'exception des aménagements des constructions existantes conduisant à la réduction de la vulnérabilité de celles-ci.

Les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

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

2.1 Occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

Les travaux d'aménagements et d'entretien, la restauration et l'extension, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé, d'une construction existante ou en ruine à condition qu'il reste l'essentiel des murs porteurs, que celle-ci présente une surface de plancher globale initiale d'au moins 70 m², et qu'elle dispose ou qu'il soit mis en œuvre, à cette occasion, un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes, sans porter atteinte au caractère naturel et paysager des environs.

Les annexes – non accolées – aux habitations existantes : les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris à animaux notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de l'habitation dont elles dépendent. La superficie de ces annexes est limitée à 40m² de surface de plancher. En outre, l'emprise totale de l'ensemble de ces annexes est de 100m² (par unité foncière). Ces annexes ne peuvent être transformées en habitation quel que soit leur état.

2.2 En sus des dispositions de l'article N 2.1, dans le seul secteur Nh

La création de construction nouvelle à usage d'habitation à la seule condition qu'elle dispose ou qu'il soit mis en œuvre à cette occasion un dispositif autonome d'assainissement conforme aux normes en vigueur.

2.3 Constructions et installations pour les services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux extensions, restaurations, constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques, aménagements, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation ferroviaire, ou à la gestion et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'exploitation forestière, ou à la gestion et au fonctionnement des associations concourant à la protection, à la gestion, et à la valorisation de l'environnement.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² de surface de plancher pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible de la Drôme en cas de rupture de digue les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées, à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

1. les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
2. les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
3. l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
4. l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10 % de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc...), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
5. l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
6. les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence.
7. les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
8. les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,
9. la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
10. les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².
11. les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
12. Dans ces secteurs, la côte de référence est fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes en assurant en particulier des conditions de visibilité suffisantes tant pour les véhicules entrant ou sortant de la parcelle que pour ceux circulant sur la voie publique.

Le long des routes départementales 93 - 104 et 164, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie et sur la RD 538.

- Voirie :

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce, automobiles...) doit être aménagée (dans son emprise, son tracé, son revêtement et le traitement de ses abords) afin de limiter son impact visuel et permettre son insertion dans le site.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage et la manœuvre des services publics.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

En entrée de ville, les projets et aménagements doivent être conçus en tenant compte des principes d'application de la Loi Barnier.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES PUBLICS

- Eau potable :

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, puits particulier ou source sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

- Assainissement :

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou les exutoires naturels par le biais de dispositifs appropriés afin de ne pas créer de désordre en aval.

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ ou de traitement réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation ou utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ou traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol. Toutefois, la mise en place d'un dispositif autonome n'est admise que pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eau est interdite.

En zone Nh, chaque projet devra présenter une étude de capacité du sol à l'assainissement autonome.

- Ramassage des ordures ménagères et déchets liés aux activités :

Les projets de construction devront comporter des locaux de recueil et de rassemblement des ordures ménagères. Le matériel de collecte et de mobilisation des ordures doit être en bon état, de manière à ne pas encombrer les points de collecte collective pour le service de ramassage.

Les déchets liés aux activités autorisées dans le secteur, sont traités par leur producteur. Les locaux de rassemblement de tous les déchets de la parcelle devront être intégrés aux projets de constructions, singulièrement pour les opérations d'habitat collectif, et convenablement traités (accessibilité / paysagement / ...).

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Afin de résoudre les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la superficie minimale des terrains constructibles est de 3 000 m².

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au minimum 6 mètres de l'alignement de la voie publique, ce retrait sera paysager et permettra, par une vision latérale dégagée, la manœuvre en toute sécurité des véhicules en accès et sortie du terrain ou du bâtiment sans empiéter sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation, à la restauration ou à l'extension mesurée d'une construction déjà implantée autrement. Toutefois les travaux réalisés ne devraient pas aggraver la situation existante.

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

En Nh, Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. Dans le deuxième cas, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, avec un minimum de 3 mètres, en prenant en compte notamment la topographie du terrain et l'importance des constructions, de manière à limiter leur impact visuel.

Pour le piscines, le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1.50 m (bord du bassin).

La réhabilitation ou l'extension d'une construction implantée autrement peut être accordée, à condition que les travaux entrepris n'aggravent pas la situation existante.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions successives devront être soit contiguës, soit séparées en tout point l'une de l'autre d'au moins 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale de l'ensemble des annexes – non accolées – aux habitations existantes, est de 100m² sur une même unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage, c'est à dire le faîtage et le terrain naturel.

Les ouvrages techniques, mâts et reliefs de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

a) La hauteur maximale, au faîtage, des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder 8 mètres. Cette hauteur ne s'applique pas aux modifications, ou extensions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à condition que la hauteur existante avant travaux ne soit pas augmentée,

b) La hauteur maximale, au faîtage, des annexes – non accolées – aux habitations existantes, est limitée à 4 mètres.

c) La hauteur des murs de clôture n'excédera pas 2 mètres.

d) Ces limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux extensions, restaurations, constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques, aménagements, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation ferroviaire ou à la gestion et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'exploitation forestière, ou à la gestion et au fonctionnement des associations concourant à la protection, à la gestion et à la valorisation de l'environnement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol mise en œuvre sur son terrain.

Le détail du mode de calcul des obligations de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur taille et leur destination, est annexé au présent règlement.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de favoriser son insertion et limiter son impact visuel.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les constructions ou installations doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.
2. Les espaces classés boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ils rendent le terrain inconstructible.
3. Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.
4. Tout aménagement doit être conçu et réalisé en préservant la dominante agricole et arborée du site.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol en zone Nh est fixé à 0.10.

En application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, toute construction peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain, quelque soit la densité du projet envisagé.

ANNEXES

ANNEXE 1

NORMES REFERENCES POUR LE CALCUL DES BESOINS EN STATIONNEMENT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CREST (ARTICLE 12 DE CHAQUE CORPS DE REGLES)

PREAMBULE

Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol opérée à son initiative.

La notion de logement social dans ce règlement de PLU désigne uniquement le logement porté par les organismes HLM (SA et offices). Néanmoins, en cas d'opération volontariste de la ville, (OPAH, RHI, PRI...) tous les programmes dits sociaux, y compris ceux en PLS (non aidé financièrement), les logements conventionnés, intermédiaires ou en accession pourront bénéficier des dispositions prévues pour le logement social.

OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT VEHICULES AUTOMOBILES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

a) Habitation

Pour les habitations < 60 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement

Pour les habitations > ou égal à 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Dans les lotissements et groupe d'habitations : en plus des aires propres à chaque habitation, il sera exigé une aire à intégrer aux parties communes, par tranche de 3 logements créés.

b) Commerce d'une surface de vente supérieure à 50 m²

1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

c) Bureaux, Services, Professions libérales

1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher.

d) Artisanat, industrie et entrepôts

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les besoins du personnel et de la clientèle et/ou visiteurs.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 120 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m² de surface de plancher.

S'ajoute à ce minimum, le stationnement des véhicules utilitaires, de transport, ou de service, nécessaires de manière régulière à l'exercice de l'activité concernée, le cas échéant (engins de chantier / divers véhicules professionnels de livraison, de transports de marchandises ou de personnels).

e) Restaurant

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

f) Hôtel, Foyer

1 place de stationnement pour 75 m² de surface de plancher avec au moins 1 place de stationnement pour 2 chambres.

g) Etablissements d'enseignement et / ou de formation

- Premier degré : une place de stationnement par classe.
- Deuxième degré : deux places de stationnement par classe.
- Etablissement enseignement supérieur et / ou adultes : une place pour 4 élèves.

h) Etablissements hospitaliers et Cliniques, Maisons de repos, Maisons de retraite

- une place minimum pour 2 lits pour résidents et personnels, ainsi que :
- une place minimum pour 5 lits pour les véhicules des visiteurs.

i) Salles de spectacles et / ou de réunions

Le nombre de places de stationnement à prévoir est à déterminer selon la capacité d'accueil, avec au minimum une place pour 20 m² de surface de plancher.

j) Autres cas

Pour les équipements collectifs d'intérêt général et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins et qu'ils peuvent engendrer par leur nature, leur fonction et leur localisation.

OBLIGATION DE REALISER DES PLACES STATIONNEMENT DEDIEES AU PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera réalisé 1 place PMR pour 50 places de stationnement.

OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT VEHICULES DANS LE CAS D'UNE REHABILITATION OU D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

Dans le cas d'une réhabilitation, ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, c'est évidemment la destination future de la construction qui permet d'apprécier le besoin réel en stationnement selon les critères ci-dessus.

OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT DEUX ROUES

Elle concerne l'ensemble des constructions susceptibles de recevoir du public quelles que soient leurs destinations : constructions nouvelles ou non, accueillant bureaux, activités, équipements collectifs d'intérêt général, de plus de 200 m² de surface de plancher, ainsi que les ensembles de constructions à usage d'habitation collective et les constructions artisanales, industrielles et commerciales.

Cet emplacement doit être clos et protégé, facilement accessible depuis la voie publique, et la surface totale des emplacements dédiés aux deux roues doit être au moins égale à 2 % de la surface de plancher des constructions projetées, en règle générale.

Dans le cas particulier des établissements d'enseignement, de formation, sportifs ou de loisirs, cette surface sera non plus appréciée à la surface de plancher, mais plutôt à l'effectif maximum envisageable selon le ratio de 1 emplacement deux roues pour trois personnes.

MODALITES DE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, le nombre de places est arrondi au chiffre inférieur et au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure à 0,5.

MODALITES D'APPLICATION

Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager, sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre

terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, ou par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement conformément aux dispositions des articles L421.3, L332.6 et R332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans la liste jointe au présent règlement est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leurs sont le plus directement assimilables.

En cas de création de logement ou de changement de destination de tout autre type d'activité dans des bâtiments existants, le constructeur concerné devra s'acquitter de la même manière des emplacements nouvellement requis, le cas échéant, soit en réalisant ces stationnements dans son opération, soit en réglant la participation correspondante ci-dessus.

☐ PAYSAGEMENT DES PARKINGS

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements dans la mesure où il ne s'agit pas d'emplacements sur dalle.