

Plan Local d'Urbanisme



Beaumont
Lès Valence

Approbation : 27/09/2017

Modification 1 (simplifiée) : 08/07/2019

Modification 2 : 06/12/2023

3. Règlement *(pièce écrite)*

BEAUR

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

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

novembre 23
5.22.130

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
ZONE UA	17
ZONE UD	25
ZONE UE	33
ZONE UL	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	45
ZONE 1AUb	47
ZONE 1AUe	55
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
ZONE A	63
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	71
ZONE N	73
TITRE VI - DEFINITIONS	79
TITRE VII - ANNEXES	87
Annexe 1 : Espaces boisés classés	89
Annexe 2 : Emplacements réservés	90
SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR	91

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur le 31/12/2015. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAc, UD, UDC, UDind, UE, UEa, UL, 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3, 1AUb4, 1AUe, A, Ae, Atf, N et Nzm).

- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA pour UA et UAc,
- UD pour UD, UDC et UDind,
- UE pour UE et UEa,
- UL pour UL,
- 1AUb pour 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3 et 1AUb4,
- 1AUe pour 1AUe,
- A pour A, Ae et Atf,
- N pour N et Nzm.

- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : ~~Superficie minimale des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : ~~C.O.S.~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 15** : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 4 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 5 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BEAUMONT-LES-VALENCE**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, les orientations d’aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s’agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d’habitation,
 - d’hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d’exploitation agricole ou forestière,
 - d’entrepôt,
 - d’annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d’attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" pouvant être inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement ou extension, pour des constructions existantes ou des projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-23 ET L.153-19 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments du patrimoine bâti repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L.153-19 d'une part, et d'autre part des éléments d'intérêt écologiques repérés par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 : zones humides et corridors écologiques.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

En outre la démolition des constructions ou éléments du patrimoine bâti, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En outre, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- **pour les éléments bâtis** : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives et leur démolition est interdite (quand il s'agit de murs, seule est admise la création d'accès si aucune solution n'est raisonnablement envisageable).
- **pour les zones humides** : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant de dénaturer leur caractère humide (comblement, drainage, imperméabilisation...) et au cas où des aménagements sont admis, les mesures compensatoires éventuellement nécessaires doivent être prévues en application des dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée.
- **pour les corridors écologiques** : les aménagements et constructions autorisés par le règlement de la zone du PLU concernée devront permettre le maintien des continuités écologiques :
 - dans les zones naturelles et agricoles : éviter de clôturer. Si des clôtures sont indispensables elles devront être perméables pour la petite faune.
 - les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques : ripisylves, intégrité du lit mineur du cours d'eau, libre circulation de la faune piscicole et terrestre.
 - maintien des zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.
 - dans les zones urbaines et à urbaniser : les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les prenant en compte : haies, fossés, ouvrages pour la faune, espaces verts continus, limitation de l'usage des clôtures ou à défaut « perméabilité » de celle-ci pour la petite faune.Dans le cas de travaux ou aménagements sur les corridors identifiés, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou milieux naturels touchés sont obligatoires.

9 – PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DES TROMPARENTS

A l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable figurant en annexe au PLU, les occupations du sol et les constructions et installations devront respecter l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n°3131 du 23 septembre 1993 fixant les prescriptions de protection.

À titre indicatif, le périmètre de protection rapproché est reporté sur les documents graphiques du PLU.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX SECTEURS À RISQUES**

ARTICLE 1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS : PPRN

Le P.P.R.N. inondation et ruissellement a été approuvé par arrêté préfectoral en décembre 1999. Il s'impose à la Commune au titre des servitudes d'utilité publique et est annexé au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du PPRN lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRN, le règlement du PPRNi s'applique **en plus** de celui du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRN est reporté dans le document graphique du PLU.

La révision de ce PPRN a été prescrite par arrêté préfectoral en avril 2012. Cette procédure de révision est toujours en cours.

ARTICLE 2 – ÉTUDE D'ALÉA INONDATION DES PRINCIPAUX COURS D'EAU DE LA PLAINE DE VALENCE

Dans le cadre de la révision du PPRi, l'actualisation des études d'aléa a permis de réaliser une nouvelle carte des risques inondation, qui a été transmise à la commune par le service Risque de la DDT de la Drôme.

Ces connaissances actualisées des risques inondation sont prises en compte dans le PLU au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, de la manière suivante :

Les différents secteurs de risques issus de cette nouvelle cartographie sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U. sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions suivantes, **en plus** du règlement de chaque zone du P.L.U.

Pour les secteurs concernés à la fois par le PPRi approuvé et par cette nouvelle cartographie du risque, les dispositions du règlement le plus contraignant s'appliquent.

Nota : Ces dispositions cesseront de s'appliquer dès l'approbation de la révision du PPRi dont le règlement s'imposera de fait en tant que servitude d'utilité publique.

Une fois la révision du PPRi approuvée, dans les secteurs de risques, c'est le règlement du nouveau PPRi qui s'appliquera en plus de celui du P.L.U.

Dans l'attente de l'approbation du futur PPRi révisé, il sera donc fait application, au titre du règlement du PLU, des dispositions suivantes dans les zones à risque identifiées dans les documents graphiques et qui distinguent :

- la zone rouge R comportant 3 secteurs R1, R2 et R3
- la zone rouge hachurée Rh
- la zone bleue B

Dispositions applicables, en plus des règles spécifiques à chaque zone du PLU, dans les zones à risques inondation issues de l'étude d'aléa et identifiées dans les documents graphique du PLU :

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable issue de l'étude d'aléa des principaux cours d'eau de la plaine de Valence

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

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

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

Règlement de la zone rouge Rh

La zone **Rouge hachurée** correspond aux secteurs d'aléas moyen et fort affectant le centre urbain.

Dans cette zone le principe du PPR est de permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

Peuvent être autorisés en ,

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

Règles applicables dans la zone bleue B

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en zone B

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE 3 – ZONES DE DANGER LIÉES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORTS

La commune de BEAUMONT-LES-VALENCE est concernée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses :

- l'**oléoduc de défense commune** (ODC1) géré par la société TRAPIL, qui traverse la partie Nord-Ouest du territoire.
- le **pipeline Méditerranée Rhône** (SPMR) géré par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône qui traverse l'extrême Nord-Ouest de la commune.
- un **gazoduc** DN 600 PMS67 exploité par GRTGaz, qui ne traverse que l'extrémité Sud-Est du territoire.
- le **pipeline exploité par la société SPSE** qui traverse la commune voisine mais dont les zones de dangers impactent le territoire de Beaumont-les-Valence.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine. Des servitudes d'utilité publique ont été instaurées par l'arrêté préfectoral du 29/11/016 autour des canalisations de gaz et de l'oléoduc de défense commune.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation sont les suivantes :

Gazoducs	SUP1	SUP2 et 3
GRT Gaz DN 600/PMS 67,7	250 m	5 m
Projet ERIDAN DN 1200/PMS 80	660 m	5 m

SPMR Branche B1	ELS	PEL
Scénario de référence	210 m	250 m
Scénario après mis en place d'une protection complémentaire	45 m	50 m

ODC1	SUP1	SUP2	SUP3
Scénario de référence	170 m	15 m	10 m

SPSE	ELS	PEL
Scénario de référence pour PL1 (34")	245 m	305 m
Scénario de référence pour PL2 (40")	285 m	365 m
Scénario de référence pour PL3 (24")	175 m	225 m

Les périmètres concernés sont reportés soit dans le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU (GRTgaz et ODC1), soit dans les documents graphiques du PLU-pièce 4-3 (SPSE et SPMR)

Dans les zones de dangers reportées sur la pièce 4-3 du PLU s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans les servitudes d'utilité publique s'appliquent les prescriptions suivantes :

- SUP1 : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement ;
- SUP 2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- SUP 3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

ARTICLE 4 – RISQUE SISMIQUE

La commune de BEAUMONT-LES-VALENCE est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au cœur historique de la commune, à préserver pour sa qualité architecturale.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes, de services ou de commerces.

La zone UA comprend un secteur UA_c, de centralité commerciale.

La zone UA est concernée par :

- **des secteurs de risques inondation**, repérés par des trames particulières sur les documents graphiques du règlement, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UA, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN¹ inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UA, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **le périmètre de protection éloignée du captage** des Tromparents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ce périmètre.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
- Les constructions à usage de commerce, **sauf en secteur UA_c**.
- Les bâtiments agricoles ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures;
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

¹ PPRN : Plan de prévention des risques naturels

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UA_c, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal, ou de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur UA_c, sont en outre autorisées les constructions à usage de commerce, à condition que la construction soit de type traditionnel.

Les constructions patrimoniales identifiées sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, reconnues et validées comme étant représentatives du patrimoine architectural local devront être protégées et à mise en valeur à ce titre.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – L'accès desservant plusieurs constructions devra être conçu de manière à prendre en compte le stockage des déchets ménagers si nécessaire.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprise publiques,
- Soit avec le même recul que le bâtiment mitoyen ou le bâtiment voisin.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, on pourra conserver ou prolonger le recul existant pour l'aménagement, la reconstruction, l'extension d'un volume existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement des voies. Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite séparative.
- Soit en retrait de la limite séparative d'au moins 3 m.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces dispositions, on pourra conserver ou prolonger le recul existant pour l'aménagement, la reconstruction, l'extension d'un volume existant.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Orientation - Volume :

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... I
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes, de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisées.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les matériaux et couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisés.
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs des volets du bâtiment d'origine pourront être utilisées.
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Enseignes : elles doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles seront simples et en harmonie avec la façade concernée et ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit. Elles seront de préférence peintes sur la façade. Les lettres indépendantes pourront être autorisées. Les stores et bannes doivent être discrets. Les caissons lumineux ; les enseignes fluorescentes et de couleurs trop vives, ainsi que les graphismes compliqués sont proscrits :

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits. Voir modèles et nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- ✓ Les vérandas et pergolas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 – Annexes

Les annexes visibles depuis la voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
 - ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
 - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage ou d'une lisse ou claustra ajouré en bois (qui ne seront pas blanc). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 m.
 - d'un mur plein qui ne devra pas dépasser 1,80 m.
- Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,8 m:
 - ✓ Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les logements nouveaux: il sera exigé 2 places de stationnement par logement, sauf dans le secteur UAc, dans lequel il n'est pas fixé de règle.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les commerces, les services et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, le constructeur doit acquérir les places dans un parc privé ou public, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et végétalisés.

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions contemporaines de l'urbanisation, principalement caractérisés par un tissu urbain de type pavillonnaire. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes, de services.

Un secteur de la zone est concerné par une orientation d'aménagement figurant dans la pièce 2b-Orientations d'aménagement et de programmation, qu'il faudra respecter.

La zone UD comprend :

- un **secteur UDc** de centralité commerciale,
- un **secteur UDh** dans lequel la hauteur maximale diffère,
- un **secteur UDind** dans lequel l'assainissement doit être réalisé de manière autonome.

La zone UD est concernée par :

- un **secteur de mixité sociale délimité au titre de l'article L.151-15** du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, imposant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux spécifié sur la légende du règlement graphique.
- **des secteurs de risques inondation**, repérés par des trames particulières sur les documents graphiques du règlement, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UD, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN² inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UD, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage** des Trompents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ces périmètres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, **sauf en secteur UDc**,
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, et agricoles ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

² PPRN : Plan de prévention des risques naturels

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur UDc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal, de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur UDc, sont en outre autorisées les constructions à usage de commerce, à condition que la construction soit de type traditionnel.

Dans le secteur de mixité sociale délimité sur le règlement graphique, le programme de logements doit respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux spécifié sur le règlement graphique.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – L'accès desservant plusieurs constructions devra être conçu de manière à prendre en compte le stockage des déchets ménagers si nécessaire.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6- Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement d'un ou deux véhicules sur l'espace privé devant le portail.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Dans le secteur UDind, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, les constructions devront donc être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement. Avant toute construction, une étude de sol est demandée pour vérifier la capacité d'infiltration.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions devront être implantées :

- avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies communales
- avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies départementales.

Des reculs inférieurs ou l'alignement sont admis le long des voies en impasse, à condition que les conditions de sécurité et de visibilité le permettent.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'alignement

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement des voies et 5 m au minimum des départementales.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative d'au moins 3 m.

Les annexes peuvent être implantées sur la limite séparative.

Dans le cas de construction simultanée de part et d'autre d'une limite séparative, les bâtiments peuvent être implantés sur cette limite.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur la limite séparative.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Dans la limite de 1 m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres, **sauf dans le secteur UDh** dans lequel la hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments dépassant cette hauteur sont admis, sans surélévation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UD 11.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
 - 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- ✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... |
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes, de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisées.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les matériaux et couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisés.
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs des volets du bâtiment d'origine pourront être utilisées.
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Enseignes : elles doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles peuvent être accolées à la façade mais ne doivent pas être en saillie par rapport à celle-ci (pas d'implantation perpendiculaire à la façade notamment), en outre elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit.

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits. Voir modèles et nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- ✓ Les vérandas et pergolas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une lisse en bois. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 m.
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,8 m.
 - soit d'un mur plein qui ne devra pas dépasser 1,8 m de hauteur.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,6 m:

Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les logements : il sera exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.
- Des stationnements pour les deux-roues doivent être également être prévus en fonction de la nature et de l'importance du projet. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, le constructeur peut acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 40% de la superficie des parcelles privatives support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée(s) pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux, les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone UE comprend un secteur UEa correspondant à la zone d'activités intercommunale de Clairac, dans lequel les hauteurs autorisées sont différentes.

La zone UE est concernée par :

- **des secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UE, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **des zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, dans lesquelles s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UE, les **prescriptions définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **le périmètre de protection éloignée du captage** des Tromparents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ce périmètre.
- **les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage** des Tromparents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ces périmètres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de campings et de caravaning.
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.
- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

Dans les **secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les **zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement. .

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les commerces à condition :
 - d'être liés à une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone (type magasin d'usine, show room,...)
 - d'être intégrés au bâtiment d'activité et de présenter une surface inférieure à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement. .

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – L'accès desservant plusieurs constructions devra être conçu de manière à prendre en compte le stockage des déchets ménagers si nécessaire.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception de dispositions différentes mentionnées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'alignement des voies communales ou des voies internes aux opérations d'ensemble.

Sauf le long de la RD, des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées

- Soit sur la limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres en secteur UE et 16 mètres en secteur UEa.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif et notamment aux antennes de radio-télécommunication.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. La conception du bâtiment et son implantation chercheront à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site : Le long des RD, les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.

L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur les RD, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

Matériaux/couleurs

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Se reporter au nuancier en mairie.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Elles doivent être doublées d'une haie vive composée d'une végétation arbustive d'essences locales variées (cf. article 13).

Toitures

- ✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;
- ✓ En dehors du secteur UEa, les toits à une pente sont admis uniquement pour les volumes attenants à un volume principal.
- ✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

Enseignes

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc.). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit.

L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,30 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².

Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne), les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui du bâtiment principal.

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part. Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).

La plantation de prairie variée sera préférée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront également être marquées d'une haie arbustive.

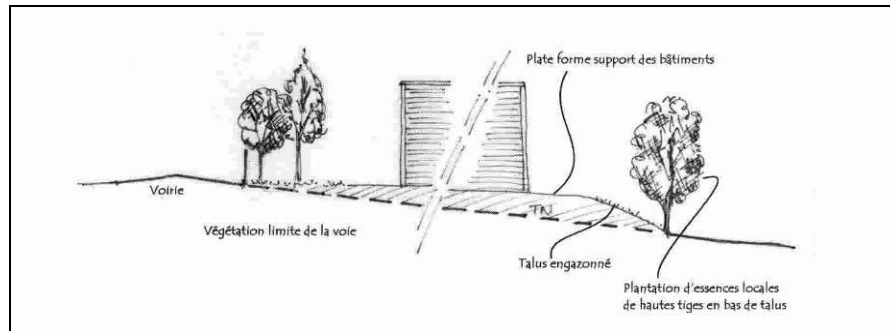
Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences locales champêtres variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.



Les marges de reculs inconstructibles situées le long des RD devront faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

Zones de dépôt et de stockage

Pour les lots situés en bordure des RD, les aires de dépôts ou de stockage seront situées à « l'arrière » des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis cet axe routier.

Pour les autres lots, elles seront situées de façon à être masquée depuis la voie principale desservant la zone.

Dans tous les cas, les aires de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront intégrés à l'aide d'écrans végétaux composés selon les règles édictées ci-dessus.

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités de sports et loisirs.

La zone UL est concernée par :

- **des secteurs de risques inondation**, repérés par des trames particulières sur les documents graphiques du PLU, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UL, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone UL, **celles du règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- Les terrains de campings et de caravaning.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UL sont autorisés les équipements d'intérêt collectif à vocation de sports et loisirs.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – L'accès desservant plusieurs constructions devra être conçu de manière à prendre en compte le stockage des déchets ménagers si nécessaire.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

A l'exception de dispositions différentes mentionnées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Sauf le long de la RD, des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. La conception du bâtiment et son implantation chercheront à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site.
L'aspect architectural des bâtiments doit être traité de façon qualitative.

Matériaux/couleurs

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Elles doivent être doublées d'une haie vive composée d'une végétation arbustive d'essences locales variées (cf. article 13).

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui du bâtiment principal.

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

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement seront traitées en « dalles engazonnées ».

La plantation de prairie variée sera préférée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences locales champêtres variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

**ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE 1AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'activités non nuisantes et de services.

La zone 1AUb est concernée par **des secteurs de mixité sociale délimités au titre de l'article L.151-15** du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, imposant un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux, spécifié en légende du règlement graphique.

La zone 1AUb est concernée par un **emplacement réservé de mixité sociale au titre du 4° de l'article L.151-41** du code de l'urbanisme sur le règlement graphique, dans lequel est défini un programme de logements à respecter.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUb, sauf stipulations contraires.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article 1AUb2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping - caravanage et de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui risquent d'entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités artisanales créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.
- Les dépôts de matériaux et dépôts d'hydrocarbures ;

ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Conditions particulières relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AUb est conditionnée au respect des principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et devra respecter les conditions suivantes :

- secteurs 1AUb1 et 1AUb4 : l'urbanisation devra être conduite sous la forme d'une opération d'ensemble.
 - secteur 1 AUb2 (ZAC) : l'urbanisation pourra être engagée par tranche opérationnelle au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus dans le programme de la ZAC.
 - secteur 1 AUb3 : l'urbanisation pourra être engagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires.
-

2- Occupations du sol autorisées sous réserve que les conditions exposées au 1 soient remplies :

- Les constructions à usage d'habitat, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage artisanal à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel

3- En outre, dans les secteurs de mixité sociale délimités sur les documents graphiques, les programmes de logements doivent respecter le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux spécifié sur le règlement graphique.

ARTICLE 1AUb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur les RD 538a et RD 236 sont interdits.

3 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

4- Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement d'un ou deux véhicules sur l'espace privé devant le portail, sauf dans le cas où la construction est implantée à l'alignement de la voie.

ARTICLE 1AUb 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 3 m par rapport à l'alignement des voies communales
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 538A
- 20 m par rapport à l'alignement de la RD 236.

Toutefois des implantations différentes sont admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble (alignement ou retrait inférieur à 3 m).

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement des voies communales.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement des voies communales et 10 m vis-à-vis des voies départementales.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative.
- soit en recul minimum de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, **dans le secteur 1AUb4**, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives constituant les limites Ouest et Sud du secteur 1AUb4.

En outre, les constructions mitoyennes sont soumises aux conditions suivantes : les volumes mitoyens doivent présenter un faitage de même orientation, une toiture avec le même nombre de pans et une pente similaire et des couleurs de façade et de toiture harmonisées ;

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans la zone 1AUb2 et 1AUb3: la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m et R+2 (rez de chaussée + 2 niveaux).

Dans la zone 1AUb1 et 1AUb4 : la hauteur des bâtiments est limitée à 8 m et R+1 (rez de chaussée + 1 niveau).

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50m.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article 1AUb 11.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume**Implantation :**

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante ou à créer (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%. Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

✓ Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles seront composées de volumes de base rectangulaires, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies en s'inspirant de la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux blanc pur, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits.
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Éléments techniques :
 - Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal ; Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie selon le nuancier déposé en mairie ; Le noir et le gris foncé sont interdits.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.
- ✓ Les vérandas et pergolas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les toits à un pan sont admis pour les annexes.
- ✓ Les toits terrasse sont admis uniquement quand ils sont accessibles depuis un volume principal.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :

- soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m, associé à de la végétation ;
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une palissade en bois de couleur naturelle. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 m.
 - soit d'un mur plein qui ne devra pas dépasser 1,8 m.
 - soit, d'une clôture en barreaudage métallique ne dépassant pas 1,60 m associée à de la végétation, à condition que le style et la couleur du barreaudage soit homogène sur l'ensemble de chaque zone.
- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,6 m:

Nota : la hauteur des murs de clôture et de soutènement est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE 1AUb 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les logements : il sera exigé une place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques et les équipements publics : les besoins seront déterminés en fonction du programme de construction.
- Des stationnements pour les deux-roues doivent être également être prévus en fonction de la nature et de l'importance du projet. L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Dans l'hypothèse où les dispositions concernant les stationnements ne peuvent être respectées, le constructeur peut acquérir les places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, sous réserve que ces places n'aient pas été prises en compte dans le cadre d'une autorisation délivrée antérieurement.

ARTICLE 1AUb 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie des parcelles support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

- Plantations dans les parties communes des opérations d'aménagement ou de construction : au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'au maximum 50% de persistants.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE 1AUb 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE 1AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur. Cette zone a une vocation d'activités artisanales, industrielles et de services.

La zone 1AUe est concernée par :

- **des secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone 1AUe, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUe, sauf stipulations contraires.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitat
- Les terrains de campings et de caravaning.
- Les constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article 1AUe 2
- Les équipements de production énergétique solaire implantés au sol.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

1- Conditions particulières relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe est conditionnée au respect des principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et doit respecter la condition suivante :

- l'urbanisation de la zone 1AUe pourra être engagée par tranche opérationnelle au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

2- Occupations du sol autorisées sous réserve que les conditions exposées au 1 soient remplies :

- Les constructions à usage artisanal, industriel, de bureaux et d'entrepôt
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les commerces à condition :
 - d'être liés à une activité artisanale ou industrielle présente dans la zone (type magasin d'usine, show room,...)
 - d'être intégré au bâtiment d'activité et de présenter une surface inférieure à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

ARTICLE 1AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – L'accès desservant plusieurs constructions devra être conçu de manière à prendre en compte le stockage des déchets ménagers si nécessaire.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de relevage par exemple) peut être imposé.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception de dispositions différentes mentionnées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur l'alignement des voies communales ou des voies internes à des opérations d'aménagement.

Sauf le long de la RD, des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur la limite séparative.
- Soit en retrait d'au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif et notamment aux antennes de radio-télécommunication.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures 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.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. La conception du bâtiment et son implantation chercheront à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site : Le long des RD, les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.

L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur les RD, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

Matériaux/couleurs

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Se reporter au nuancier en mairie.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Elles doivent être doublées d'une haie vive composée d'une végétation arbustive d'essences locales variées (cf. article 13).

Toitures

- ✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;
- ✓ Les toits à une pente sont admis uniquement pour les volumes attenants à un volume principal.
- ✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

Enseignes

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc..). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,30 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².

Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne), les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui du bâtiment principal.

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

ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part. Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.).

La plantation de prairie variée sera préférée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront également être marquées d'une haie arbustive.

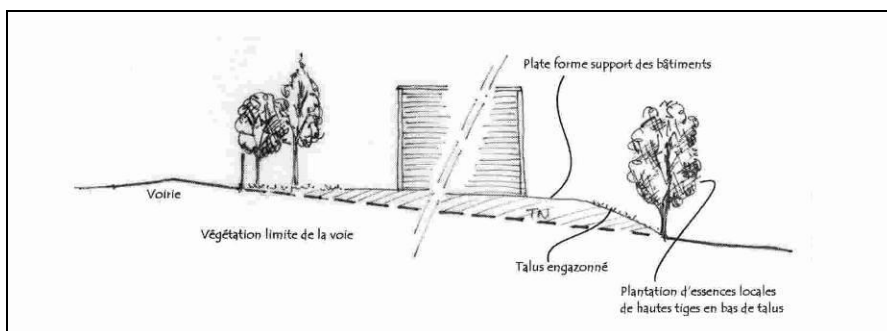
Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences locales champêtres variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.



Les marges de reculs inconstructibles situées le long des RD devront faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

Zones de dépôt et de stockage

Pour les lots situés en bordure des RD, les aires de dépôts ou de stockage seront situées à « l'arrière » des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis cet axe routier.

Pour les autres lots, elles seront situées de façon à être masquée depuis la voie principale desservant la zone.

Dans tous les cas, les aires de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront intégrés à l'aide d'écrans végétaux composés selon les règles édictées ci-dessus.

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE 1AUe 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE 1AUe 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Ae** correspondant à des activités économiques ;
- **un secteur Atf** correspondant aux terrains familiaux destinés à la sédentarisation des gens du voyage.

La zone A est concernée par :

- **des secteurs de risques inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **des zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, dans lesquelles s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone A, les **prescriptions définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme –zones humides et corridor écologique-** dans lesquels s'appliquent les **dispositions définies au 8 du titre I « Dispositions générales »** du présent règlement.
- **les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage** des Tromparents : se reporter à l'arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions à appliquer dans ces périmètres.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement. .

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

a) **Dans l'ensemble de la zone A** sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont interdits.

2- Les constructions et installations, y compris classées, strictement nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret numéro 2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristiques situées sur l'exploitation agricole). L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article D.722-4 du code rural.

Le logement de fonction de l'exploitation peut être autorisé à condition d'être justifié par la nécessité d'une présence à côté des bâtiments d'exploitation (cas d'un élevage par exemple), avec une surface de plancher limitée à 250m². Dans ce cas le logement sera implanté à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

3- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments , repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

5- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, est autorisée dans les conditions suivantes:

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'extension des habitations est limitée à 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

b) **Dans le secteur Atf est autorisé :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être affectées à la sédentarisation des gens du voyage.
- Les constructions à usage d'activité économique à condition de ne pas créer des nuisances, pollutions ou troubles du voisinage et d'être liées à la sédentarisation des gens du voyage.

c) **Dans le secteur Ae est autorisé :**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires particulières pour le voisinage.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRi annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités agricoles est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 25 m par rapport à l'alignement de la RD 538A
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 236.
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 502.
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies communales.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes isolées peuvent être implantées en limite de propriété.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres. Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 8 m peuvent conserver la hauteur existante.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,5 mètres.

Dans les secteurs Atf et Ae la hauteur des constructions est limitée à 8 m.

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Pour les constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L.151-11 :

Dispositions générales

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricoles, désigné au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Est à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnard ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo-rustiques ou à référence urbaine, fenêtre à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalement

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiées, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux, normalement conçus pour être recouverts d'en enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

Aspect extérieur des constructions nouvelles autorisées

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- ⇒ Terrain plat ou en pente très faible :
- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai aboutissant à un effet de construction sur butte.
- ⇒ Terrain en pente :
- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies en s'inspirant de la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.
- ✓ Le bois en façade des habitations ne sera autorisé qu'à la condition qu'il ne concerne qu'une partie de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Eléments techniques
 - Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement et uniquement pour une partie des volumes bâtis ;
- ✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,8 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.

et seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

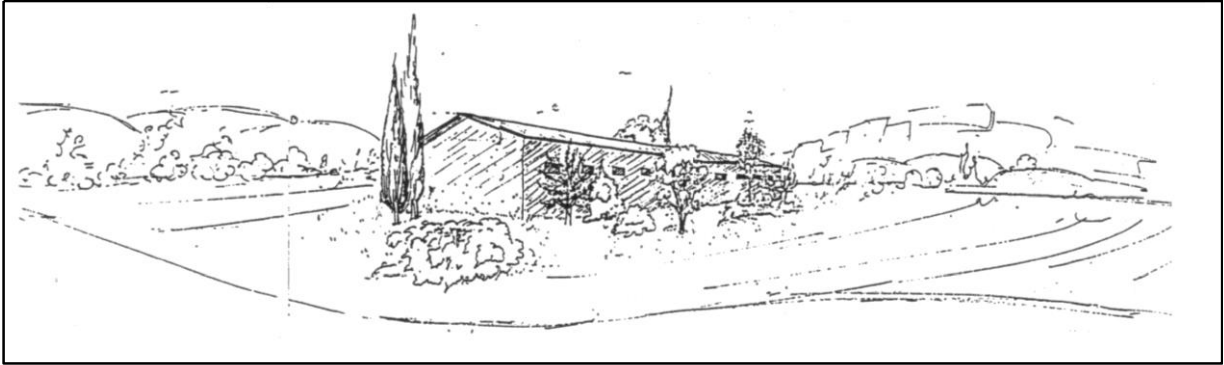
ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et végétalisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nzm correspondant à l'emprise de la zone militaire ;

La zone N est concernée par :

- **des secteurs de risques inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone N, les **prescriptions définies à l'article 2 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs affectés par le PPRN inondation**, dans lesquels s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone N, celles du **règlement du PPRN figurant en annexe** au PLU.
- **des zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses**, dans lesquelles s'appliquent, en plus des dispositions ci-après concernant la zone N, les **prescriptions définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques »** du présent règlement.
- **des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme -corridor écologique-** dans lesquels s'appliquent les **dispositions définies au 8 du titre I « Dispositions générales »** du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement.

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

- a) **Dans l'ensemble de la zone N** sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment les antennes de téléphonie et radiocommunication), non destinées à l'accueil de personnes et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage.
 - En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.
 - L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, est autorisée dans les conditions suivantes:
 - la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
 - l'extension des habitations est limitée à 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- b) **Dans le secteur Nzm sont seulement autorisés** les installations et construction liées à la gestion des activités de défense.

Dans les secteurs affectés par le PPRN s'applique en plus le règlement du PPRN annexé au PLU.

Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 2 du titre II du présent règlement.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, s'appliquent en plus les dispositions particulières définies à l'article 3 du titre II « Dispositions applicables aux zones de risques » du présent règlement. .

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques sont adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

2 - Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité). Le permis de construire sera alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Il pourra être demandé au chemin privé desservant plusieurs habitations de prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

4 - Les garages individuels ou boxes nouveaux ouvrant directement sur le domaine public pourront être interdits selon l'avis du service gestionnaire de la voirie.

5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

ELECTRICITE - TELEPHONE

Sur le domaine privatif, les raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent être installés en souterrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de :

- 25 m par rapport à l'alignement de la RD 538A
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 236.
- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 502.
- 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies communales.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes isolées peuvent être implantées en limite de propriété.

Dans la limite de 1 m, les balcons et débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul du prospect.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

Dans le cas d'aménagement, de reconstruction, d'extension d'un volume existant, on pourra conserver ou prolonger le recul existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour les constructions à usage d'habitation: la hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 mètres. Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 8 m peuvent conserver la hauteur existante

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,5 mètres.

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
- soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage (qui ne sera pas blanc). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.
Les murs pleins sont admis uniquement dans le prolongement de murs pleins existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.
Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

Pour les constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L.151-11 :

Dispositions générales

Le présent règlement s'applique aux bâtiments ou ensembles de bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Est à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnard ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo-rustiques ou à référence urbaine, fenêtre à petits bois,...) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalement

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiées, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux, normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent être aménagés et végétalisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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

- a. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c. Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d. Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e. De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

TITRE VII - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation. Ces coupes sont soumises à déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Articles L151-41 et L152-2 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	