



COMMUNE DE BEAUVALLON

1 place du Marché  
26800 BEAUVALLON

Tél : 04 75 57 03 26

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3B – REGLEMENT ECRIT



## DOSSIER D'APPROBATION

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 30-08-2023



VERDI

VERDI – Designer des territoires  
Rhône-Alpes  
25 C rue de la République  
42000 SAINT-ETIENNE

Maître d'ouvrage : Commune de Beauvallon

Bureau d'études urbanisme & environnement : ECO-STRATEGIE/ VERDI ingénierie

Bureau d'études architecture : URBARCHI

Bureau d'études réseaux : LO VRD

## SOMMAIRE\_Toc141866140

<b>TITRE I – Dispositions générales</b> .....	<b>5</b>
<b>Sous-titre I : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire</b> .....	<b>6</b>
Article I - Champ d'application territorial du Plan .....	6
Article II – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols .....	7
Article III- Division du territoire en zones .....	8
Article IV- Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme.....	11
Article V – Organisation du règlement .....	13
Article VI – Destinations et sous-destinations .....	14
Article VII – Définitions des destinations et sous-destinations .....	15
Article VIII – Adaptations mineures de certaines règles.....	17
Article IX– Reconstruction après sinistre ou démolition .....	17
Article X– Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier .....	17
Article XI – Équipements publics ou d'intérêt collectif .....	18
Article XII – Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur .....	18
Article XIII – Vestiges archéologiques .....	18
Article XIV- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	19
Article XV – Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques .....	24
Article XVI – Prise en compte du bruit.....	25
Article XVII – Recul vis-à-vis des Routes Départementales .....	25
Article XVIII – Développement des énergies renouvelables .....	26
<b>Sous-titre II : Définitions de base</b> .....	<b>28</b>
<b>Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)</b> .....	<b>33</b>
Dispositions applicables à la zone Ua.....	34
Dispositions applicables à la zone Ub.....	47
Dispositions applicables à la zone Uc.....	60
Dispositions applicables aux zones Ug et Ug1 .....	71
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b> .....	<b>84</b>
Dispositions applicables à la zone 1Aub .....	85
<b>Titre IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b> .....	<b>97</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	98

**Titre V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)..... 109**  
**Dispositions applicables à la zone N..... 110**

**Titre VI : ANNEXES DU REGLEMENT ..... 119**

# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

# SOUS-TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

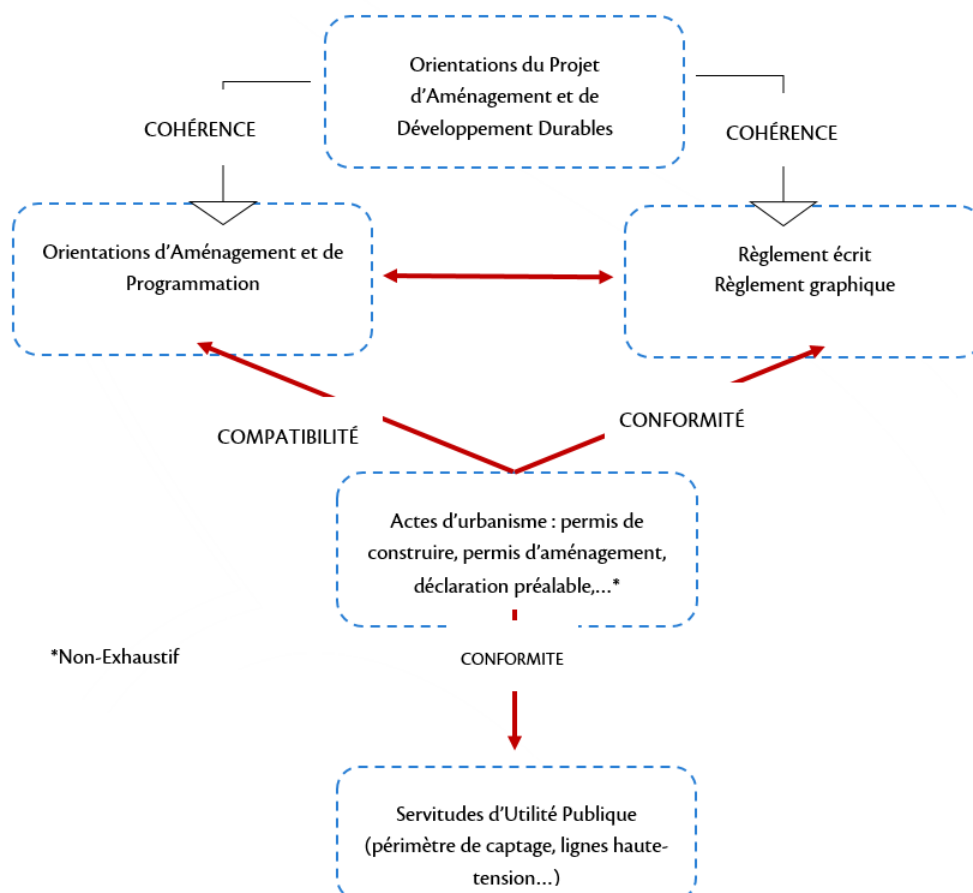
## Article I - Champ d'application territorial du Plan

**Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de BEAUVALLON.**

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

**Le règlement et son plan de zonage sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.**

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.



## Article II – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. **Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;**
2. **Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après:**

- [Article R111-2 du Code de l'Urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- [Article R111-3 du Code de l'Urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- [Article R111-4 du Code de l'Urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- [Article R111-5 du Code de l'Urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- [Article R111-14 du Code de l'Urbanisme](#) :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination:

1° À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;

2° À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° À compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

- [Article R111-15 du Code de l'Urbanisme](#) :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- [Article R111-27 du Code de l'Urbanisme](#) :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

- [Article L421-3 du Code de l'Urbanisme](#) :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- [Article R421-12 du Code de l'Urbanisme](#) :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### Article III- Division du territoire en zones

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (notées U), en zones à urbaniser (notées AU), en zones agricoles (notées A) et en zones naturelles et forestières (notées N).

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des **secteurs et des sous-secteurs** (ex : Uap, zone urbanisée du centre-ancien marquée par des enjeux patrimoniaux).

### **LES ZONES URBAINES (U) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

<b>Ua</b>	<p>La zone Ua correspond au centre-bourg historique de la commune. Le bâti est globalement ancien et revêt un caractère patrimonial. Les formes urbaines sont denses.</p> <p>La zone Ua accueille une mixité de fonctions : habitat mais également des équipements publics (Mairie, Maison du lac ...) ainsi que des services et des commerces (boulangerie, restaurant, bureau de tabac...etc.).</p> <p><b>Un sous-secteur spécifique a été délimité : zone Uap.</b> Cette dernière correspond à un secteur à enjeux patrimoniaux situé « rue des Princes ». Ce secteur est également marqué par la présence de risques naturels et notamment par un risque de mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles. Le règlement de cette zone a pour but de mettre en valeur le patrimoine tout en intégrant les risques en présence.</p>
<b>Ub</b>	<p>La zone Ub correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune construits à partir des années 1960.</p> <p>Les formes urbaines sont moins denses qu'en zone Ua et prennent majoritairement la forme d'opération de lotissements. La mixité fonctionnelle du tissu urbain est moins prononcée qu'en zone Ua. Les commerces et les services sont très ponctuels (pharmacie, coiffeur...).</p>
<b>Uc</b>	<p>La zone Uc correspond au secteur de l'EHPAD. Cette zone est dédiée au développement de l'hébergement spécifique (maison de retraite) mais également à de l'habitat classique.</p> <p>Elle est constituée de deux sous-secteurs :</p> <p>Uc1 : site de renouvellement – démolition de l'EHPAD et accueil de nouveaux logements – ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Uc2 : secteur d'accueil du futur EHPAD</p>
<b>Ug/Ug1</b>	<p>Les zones Ug et Ug1 correspondent au secteur des Gammelles marqué par un projet d'aménagement actuellement en cours de réalisation. Ces zones sont majoritairement dédiées à l'accueil d'habitat. Des constructions à usages d'artisanat/commerces de détail et de services sont toutefois admises sous certaines conditions.</p>

### **LES ZONES A URBANISER (AU) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Selon l'article R151-20 : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

<b>1AUb</b>	La zone 1AUb correspond à un gisement foncier situé « Allée des Vignes ». Ce dernier est destiné à permettre l'accueil d'habitat.  Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
-------------	---

### **LES ZONES AGRICOLES (A) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

<b>A</b>	La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune. Leur vocation principale est l'activité agricole et les usages des sols afférents mais ces secteurs peuvent également accueillir des habitations isolées, lesquelles disposent de possibilités règlementaires pour évoluer (annexes et extensions modérées).
----------	---

### **LES ZONES NATURELLES (N) SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

<b>N</b>	<p>La zone N correspond aux secteurs naturels de la commune et notamment aux principaux espaces boisés.</p> <p>Sa vocation principale est la préservation du caractère naturel des milieux qu'elles recouvrent mais cette zone peut également accueillir des habitations isolées, lesquelles disposent de possibilités règlementaires pour évoluer (annexes, extensions modérés ; à l'instar de la zone A).</p>
----------	---

#### Article IV- Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

#### **LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL RÉPERTORIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.



Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :

Le titre VI du présent règlement présente sous la forme de fiches les éléments bâtis ou paysagers identifiés.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,

- la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

#### **LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

- des zones humides identifiées par le figuré suivant :



Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

- des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant :



-des arbres remarquables :



- des boisements à conserver identifiés par le figuré suivant :



Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

### **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



Le titre VI du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

*La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :*

- *Toute construction y est interdite ;*
- *Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;*

*Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :*

- *Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;*
- *Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.*

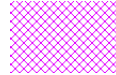
*Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.*

*La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.*

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

### **LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE**

En compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence-Romans Agglomération et au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie « des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » par le tramé suivant :



Ledit programme est défini à l'article 3 des zones concernées.

### **LES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), par le tramé suivant :



La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

### **LA PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE**

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux qu'il convient de préserver, par le tramé suivant :



En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des constructions à vocation de commerces et activités de services des linéaires identifiés au règlement graphique est interdit.

## **Article V – Organisation du règlement**

---

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

### **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

### **Équipements et réseaux**

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

## **Article VI – Destinations et sous-destinations**

---

1. Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.
2. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations ou sous-destinations.
3. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

### **Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28**

#### **1- Exploitation agricole et forestière :**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

#### **2- Habitation :**

- Logement
- Hébergement

#### **3- Commerce et activités de service :**

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements hôteliers

#### **4- Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

#### **5- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### **Article VII – Définitions des destinations et sous-destinations**

---

#### **1. Exploitations agricoles et forestières**

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

- **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement, au matériel, aux animaux et aux récoltes.

- **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **2. Habitation**

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

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **3. Commerces et activités de services**

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

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **La sous-destination « hôtel »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de service.

- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

#### 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette

sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Article VIII – Adaptations mineures de certaines règles

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 4 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est "rendue nécessaire" par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 à savoir : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

### Article IX– Reconstruction après sinistre ou démolition

Selon les articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

### Article X– Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

### Article XI – Équipements publics ou d'intérêt collectif

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### Article XII – Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

### Article XIII – Vestiges archéologiques

---

*« S'ils ne peuvent être évités, tous les projets ayant une incidence sur le sous-sol, à l'emplacement ou aux abords des sites signalés, devront être présentés à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Lors de la saisine et après instruction des projets d'aménagements ou de construction, le service régional de l'archéologie proposera, si besoin est, des prescriptions au titre de l'archéologie préventive. Ces prescriptions feront alors l'objet de l'émission d'un arrêté préfectoral transmis à la personne projetant les travaux et à l'autorité administrative chargée de l'instruction du dossier afin par exemple de mettre en place un diagnostic archéologique ».*

Au titre des informations utiles et en application de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Le Code du Patrimoine et notamment son livre V
- La Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- La Loi modificative n°2002-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- La Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)
- De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive - loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – sont entrées en vigueur.

Le nouveau dispositif prévoit qu'il appartient au Préfet de région d'édicter des prescriptions ayant pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Conformément à l'article 1er du décret n° 2002-89, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- À la création de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.),
- Aux opérations de lotissements,
- Aux travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421.9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015,
- Aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- Aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones géographiques déterminées par arrêté du Préfet de région et ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

#### Article XIV- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

##### ▪ Règles applicables aux secteurs présentant un risque inondation

La commune de BEAUVALLON est soumise aux risques d'inondation générés par la Véore, le Saint-Fély et la descente de Francillon. Les crues sont de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte.

La commune de BEAUVALLON fait l'objet d'une démarche de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) pour les débordements de la Véore et de ses affluents. Le PPRI a été prescrit le 16 Avril 2012.

Une cartographie du risque inondation a été réalisée par les services de l'Etat en date de janvier 2018. Cette dernière est annexée au PLU.

Le plan de zonage précise les secteurs concernés par un risque inondation, par le tramé suivant : 

Cette trame renvoie à la carte des risques et contraintes ainsi qu'aux annexes du PLU.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par la trame mentionnée ci-dessus et dans le respect des règles propre à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- **Concernant les zones rouges Rd, R1, R0.7 et R3** : 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 :
  - 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 m<sup>2</sup>,*
      - *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 (Établissement 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 m<sup>2</sup>
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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 termes 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, pipeline, 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.

#### **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 5<sup>ème</sup> 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.
- 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 m<sup>2</sup>.

#### **Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à :**

- Rd et R1 : 2,30 m au-dessus du terrain naturel
- R2 : 1,20 m
- R0,7 et R3 : 0,70 m

- **Concernant la zone rouge Rh** : toutes constructions et occupations du sol est interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérés ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :
  - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - 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 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement 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 4ème et 5ème catégories hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement 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 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U 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 m<sup>2</sup>.
  - La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
  - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
  - 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, pipeline, 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.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable et non transformable.

#### **Dans ce secteur, la cote de référence est déterminée de la manière suivante :**

- pour le secteur dont l'aléa a été modélisé en 2D, la cote de référence est calculée par interpolation entre les cotes figurant au plan de zonage à laquelle il doit être rajouté une revanche de +0,20 m.
- pour le secteur dont l'aléa est issu d'un travail de terrain, la cote de référence est fixée à : 0,50m au-dessus du terrain naturel.

- **Concernant la zone bleue B0.5** : toutes constructions et occupations du sol est interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérés ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :
  - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - 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 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement 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 4ème et 5ème catégories hors types R, U >5ème catégorie ou avec hébergement et J.
    - d'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U 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 20m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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, pipeline, 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 :**

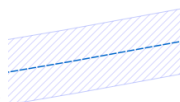
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

**Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à : 0,50 m au-dessus du terrain naturel.**

#### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins

délimitée par le tramé suivant sur le règlement graphique :



Il est interdit d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> et sous réserve du règlement propre à chaque zone (U/AU, A et N) ;

Sous réserve du règlement propre à chaque zone, les extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes sont autorisées. 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.

### ▪ Règles applicables aux secteurs présentant un risque de ruissellement

Les risques naturels de ruissellement pouvant être généralisés à l'ensemble du territoire communal et concernant toutes les zones du PLU, dans le respect des règles propres à chacune des zones, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des constructions doivent être situées à +0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ou être protégées par des ouvrages défecteurs.

À noter toutefois que les lotissements ci-dessous ne sont pas concernés par le risque de ruissellement :

- Le Bosquet
- Le Point du Jour
- Les Blaches / Les Gamelles
- Les Grands Horizons

Les annexes du PLU contiennent des études relatives aux risques de ruissellement et notamment le risque lié au Saint-Fély.

### ▪ Règles applicables aux secteurs présentant un risque de retrait-gonflement des sols argileux

La commune de Beauvallon est concernée par des zones de susceptibilité faible à moyenne. La cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux est annexée au PLU. La carte des risques et contraintes annexée au zonage du PLU délimite également les secteurs concernés par cet aléa.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018), dite loi ELAN, a créé, dans le code de la construction et de l'habitation, une sous-section spécifiquement dédiée au mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :

- une étude géotechnique préalable doit être réalisée lors de la vente d'un terrain non bâti constructible et annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;
- avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elle existe, cette étude aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. A défaut, le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude préalable équivalente ou une étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction, fixées par arrêté.

## Article XV – Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques

La commune de BEAUVALLON est traversée par 1 canalisation de transport de matières dangereuses :

- **la canalisation de transport de gaz DN308 PM68 exploitée par TRAPIL.**

Ouvrage traversant la commune :

Nom de la canalisation	PM (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètres de part et d'autre de la canalisation		
					SUP1	SUP2	SUP3
Monsegur-Beaumont	69,8	308	1 492	enterré	170	15	10

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'Environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- **Servitude SUP1 – correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) 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 R555.31 du Code de l'Environnement.

- **Servitude SUP2 – correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :**

L'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdit.

- **Servitude SUP3 – correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :**

L'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdit.

### Article XVI – Prise en compte du bruit

Le territoire communal de la commune de BEAUVALLON est concerné par 1 infrastructure de transports terrestres classée au titre de la loi du 31 décembre 1992 :

- **RD111 : classée en catégorie 3, en type de tissu ouvert; la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m.**

L'arrêté préfectoral n° 2014 324-0013 en date du 20 novembre 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département de la Drôme est annexé au PLU.

### Article XVII – Recul vis-à-vis des Routes Départementales

La commune de Beauvallon est traversée par plusieurs routes départementales dont les RD n°111 ; n°269 et n°211. En application du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme adopté en 2007 et actualisé en 2013, et du règlement de voirie départemental, les marges de recul et les largeurs de plateforme suivantes s'appliquent, hors agglomération :

Catégorie	RD	Largeurs de plateformes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			Habitations	Autres constructions
1 <sup>ère</sup> catégorie	<b>RD 111</b>	12,50 m	<b>35 mètres</b>	<b>25 mètres</b>
4 <sup>ème</sup> catégorie	<b>RD 269</b>	9,50 m	<b>15 mètres</b>	<b>10 mètres</b>
	<b>RD 211</b>	11 m		

### Article XVIII – Développement des énergies renouvelables

- **Installation de panneaux photovoltaïques en toiture, en application de la Loi Climat et Résilience**

Devront être équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelables ou bien être végétalisés, à compter du 1er juillet 2023 :

- ✓ les toitures des constructions nouvelles à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts ou hangars non ouverts au public et les parcs de stationnement non ouverts au public et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsque ces constructions créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- ✓ les toitures des constructions nouvelles à usage de bureaux qui créent plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- ✓ les toitures des extensions et rénovations lourdes dans les mêmes conditions d'emprise et d'usage que les constructions nouvelles ;
- ✓ les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux constructions mentionnées ci-dessus et les parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup>.

- **Équipements des parkings en installations de recharge pour les véhicules électriques**

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de 20 emplacements disposeront, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Ces bâtiments disposeront d'un point de charge par tranche de 20 emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge sera limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de 20 places de stationnement seront destinées à un usage non résidentiel.

## SOUS-TITRE II : DÉFINITIONS DE BASE

### ▪ Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

### ▪ Affouillement

Creusement.

### ▪ Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant en annexes du règlement.

### ▪ Annexes à l'habitation

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

À noter que les piscines font l'objet de règle d'implantation spécifique (*se reporter à la définition « piscine »*).

Les vérandas ne sont pas considérées comme des annexes à l'habitation mais comme une extension de cette dernière.

### ▪ Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### ▪ Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

À noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

### ▪ Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

### ▪ Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit de constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol directement liés et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être reconnu indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation :

- Bâtiments nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'élevages ; hangars ; granges...) ;
- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation...) ;
- Constructions, installations, aménagements liés à des activités de diversification comme le tourisme à la ferme, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges ;
- Bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation) et annexes suivant la définition ci-dessus ;
- Exhaussement et affouillement du sol liés à l'activité agricole.

L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à l'activité minimale d'assujettissement (article L722-5 du code rural et de la pêche maritime) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

### ▪ Défrichement

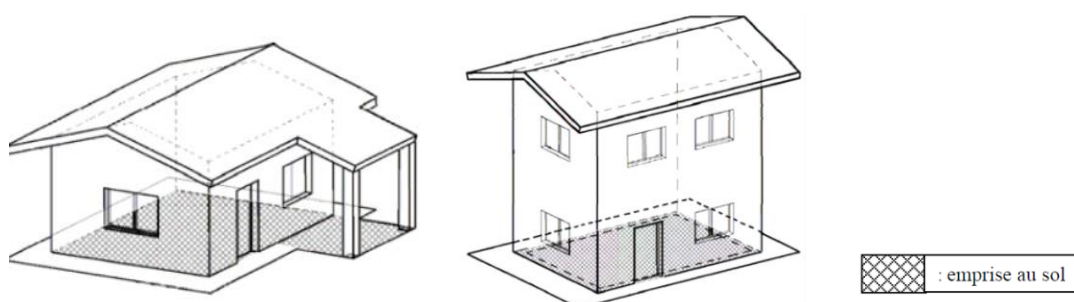
Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### ▪ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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



Source : Google photos

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas :

- les parties enterrées de la construction
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

#### ▪ Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

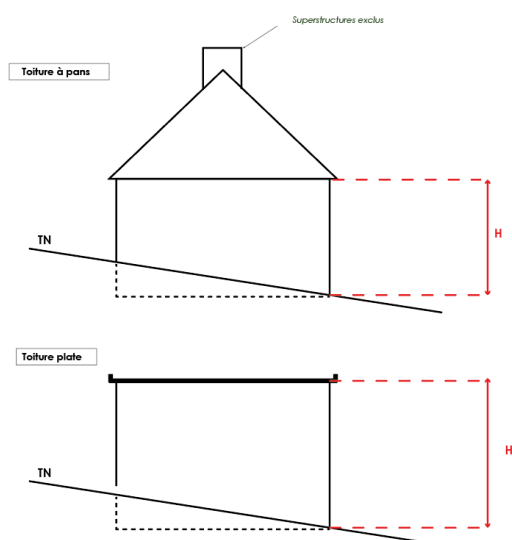
#### ▪ Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Les vérandas sont considérées comme des extensions et non comme des annexes.

#### ▪ Hauteur



La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.

#### ▪ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales
- les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### ▪ Piscine

Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup> et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Les marges de recul seront calculées par rapport aux abords construits (« la plage »).

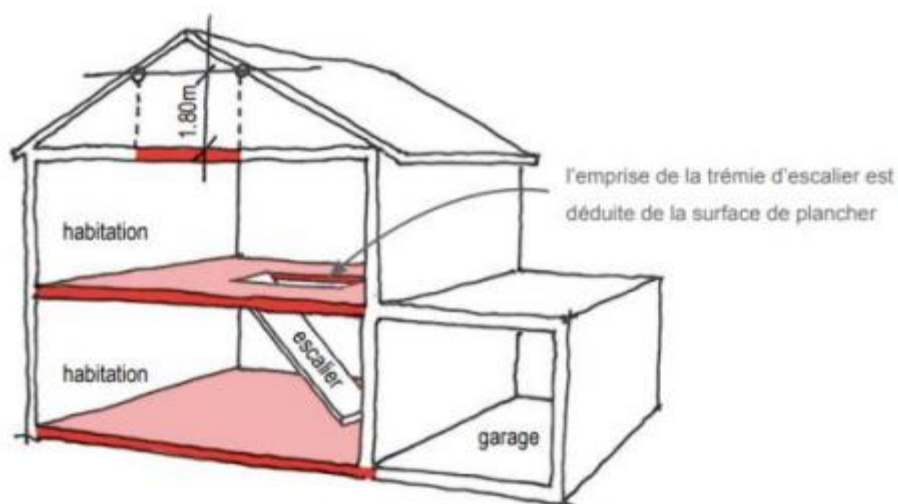
### ▪ Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

### ▪ Surface de plancher

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

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



### ▪ Surfaces imperméabilisées

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

- **Surface totale**

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- **Voies ou emprises publiques**

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

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

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone Ua correspond au centre-bourg historique de la commune. Le bâti est globalement ancien et revêt un caractère patrimonial. Les formes urbaines sont denses.

La zone Ua accueille une mixité de fonctions : habitat mais également des équipements publics (Mairie, Maison du lac ...) ainsi que des services et des commerces (boulangerie, restaurant, bureau de tabac...etc.).

**La zone Ua comprend un sous-secteur Uap.** Ce dernier correspond à un secteur à enjeux patrimoniaux situé « rue des Princes ».

La zone Ua est concernée par un risque d'inondation ainsi que par des phénomènes de ruissellement de versant faible. *Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Ua1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillements ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

**Dans la zone Ua**, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

**Dans la zone Uap uniquement** : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article Ua2.

*Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme* : La démolition de ces éléments (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement) est interdite.

*Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique* : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

## Article Ua2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Dans la zone Ua uniquement** : sont autorisés sous conditions :

- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies, au total, soient limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;
- Les constructions à vocation d'industrie sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

**Dans la zone Uap uniquement** : sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

## Article Ua3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Le plan de zonage identifie des linéaires en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, où est interdit le changement de destination des constructions à vocation de commerces et activités de services.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Article Ua4 – Volumétrie et implantations des constructions

#### ▪ **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Un talus de terre n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente est autorisé.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

▪ **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

• Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- Soit en respectant un recul inférieur ou égal à 5 mètres.

• Exceptions :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où s'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...)
- Pour les piscines (implantation libre).

▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

• Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur minimum de 8 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de cette profondeur de 8 mètres, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la (ou les) limite(s) parcellaire(s), les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Cette distance minimum est abaissée à 1 mètre pour la construction d'annexe inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

En limite de zone A ou N, la construction sur limite séparative est interdite.

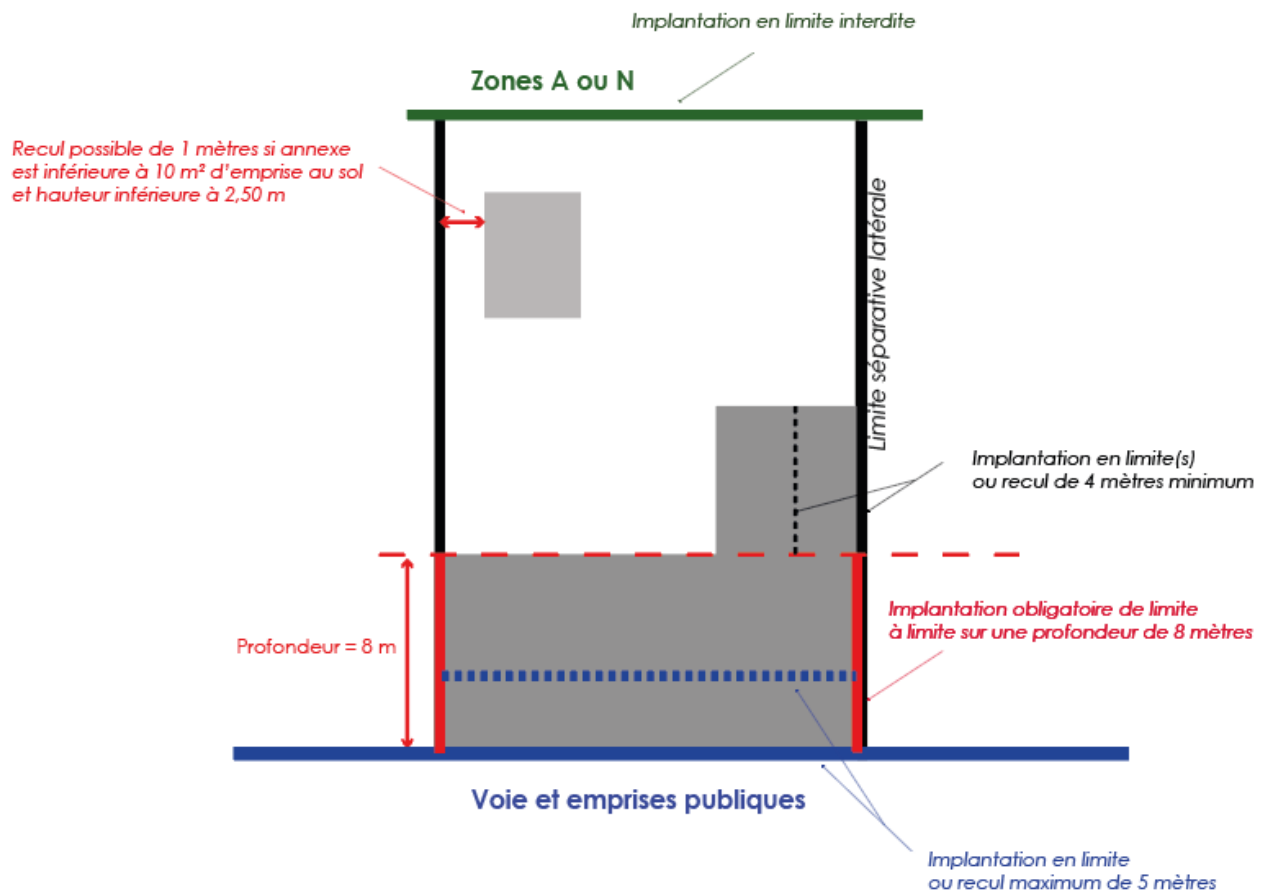
• Exceptions :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...)
- Pour les piscines (implantation libre).

Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives



▪ **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

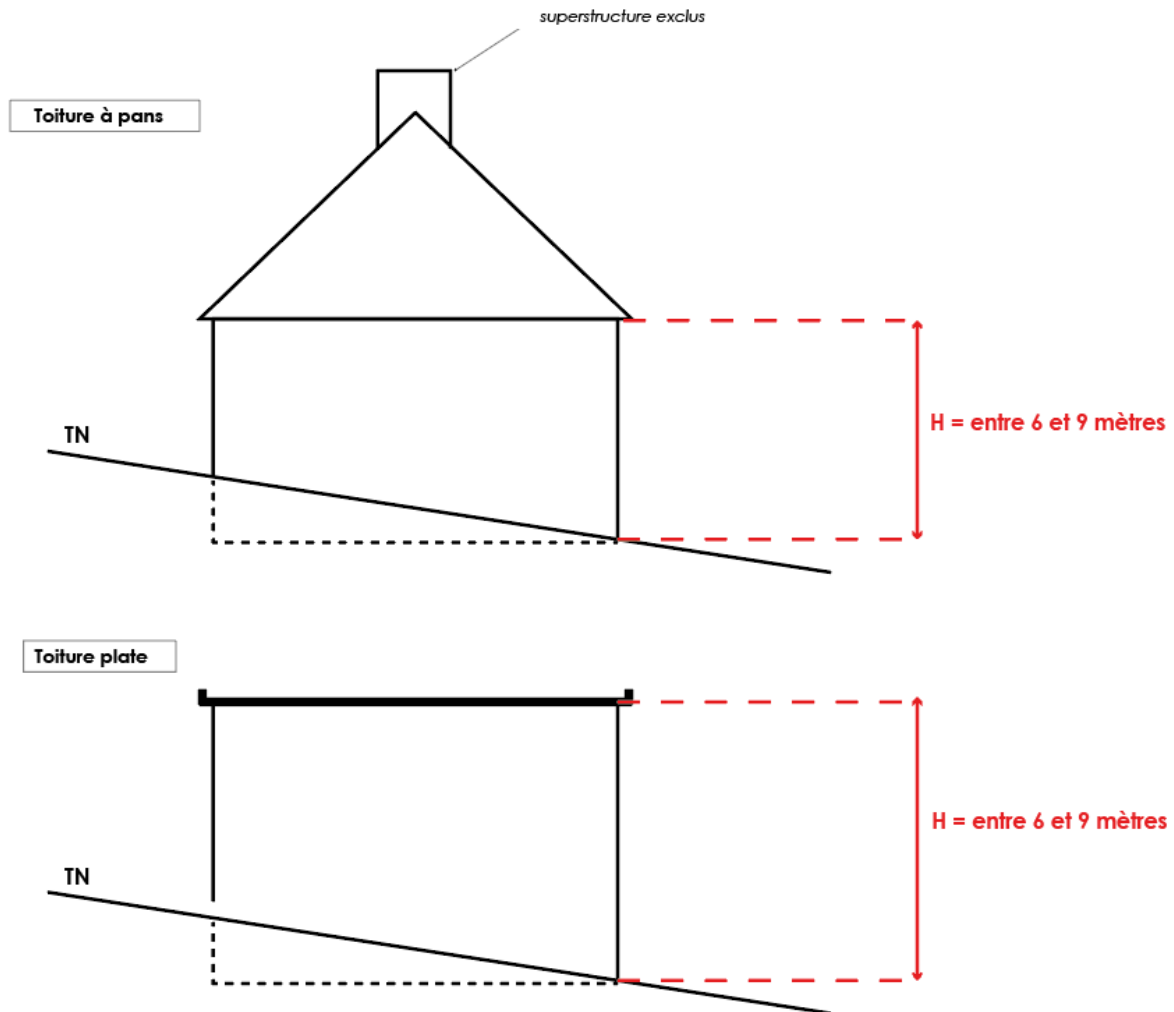
Non réglementé.

▪ **4.6. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

• Règle générale

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, doit être comprise entre 6 et 9 mètres.

Schéma illustratif de la règle de hauteur

La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres maximum.

- Exceptions
  - En cas d'extensions du bâtiment existant présentant une hauteur différente de la règle principale, le bâtiment pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.
  - La hauteur des pylônes est limitée à 12 mètres maximum
  - La hauteur des antennes est limitée à 4 mètres maximum
  - Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### Article Ua5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

#### • Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

On interdira, notamment :

- les frontons, les entourages en plaquettes de pierre, fausses briques, les épis de faîtière
- les balustrades en béton pour les balcons, pour les terrasses et pour les rampes d'accès
- les piliers support des auvents ou galeries en forme de colonne surmontée de chapiteau

#### • Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

#### • Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtue bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

#### • Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %. Les toitures pourront avoir deux ou quatre pans.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux et réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les découpes de toitures irrégulières sont interdites. Dans le cas de maisons semi-accolées ou accolées, on veillera à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, toiture terrasse...) de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.

Pour les toitures à pans, les toitures doivent être en tuiles traditionnelles et teintées dans la masse. Pour les toitures terrasses non végétalisées, leur revêtement doit être de teinte claire, en harmonie avec les couleurs de façade.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

- Ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnancement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoires mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

- Menuiseries et occultations

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

- Éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée. Lorsque les capteurs solaires seront positionnés en toiture, ils prendront la place des matériaux de couvertures.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

- Coffrets/blocs réseaux

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduit.

## ▪ **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement cités ci-dessous, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **Article Ua6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

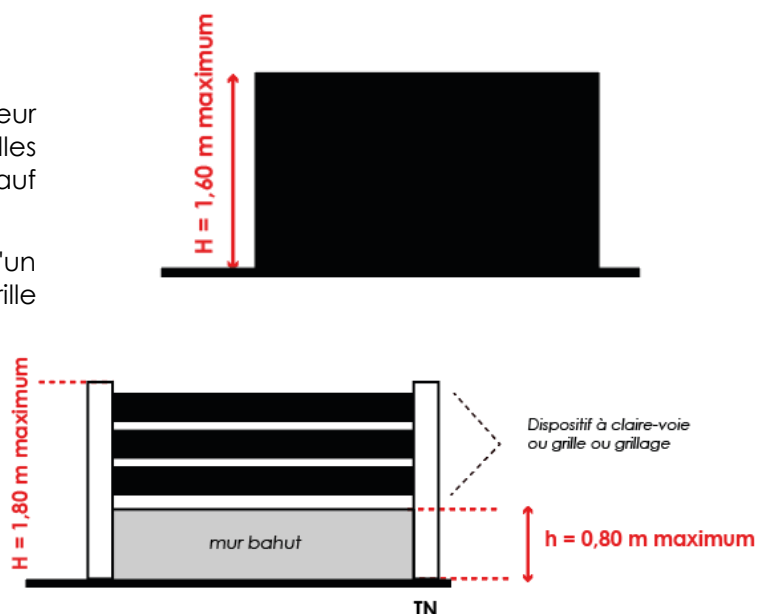
### ▪ **6.1. Clôtures**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

- Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie ; d'une grille ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.



### Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

- **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou enherbées.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

- **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les arbres de haute tige abattus doivent être remplacés.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisie parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*).

À l'alignement, sauf implantation de construction, une haie, éventuellement en doublement d'un dispositif de clôture, doit être plantée.

Les fonds de parcelle sont systématiquement végétalisés.

### Article Ua7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Concernant les nouvelles constructions

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
<b>Logement</b>	<p>Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.</p> <p>Il est également exigé, pour toute opération de plus de 6 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.</p>	<p>Non réglementé</p>
<p><b>Artisanat/commerce de détails</b></p> <p><b>Activités de services</b></p> <p><b>Industrie</b></p> <p><b>Bureau</b></p>	<p>Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p>Dans tous les cas, ces espaces doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.</li> </ul>	<p>Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.</p> <p>Il est alors exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p>

<b>Restauration</b> <b>Hébergement hôtelier</b>	Il est exigé <b>1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place par chambre.</b>	Non réglementé.
<b>Équipements d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

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

- Concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article Ua8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal (trapèze) hors du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, un recul inférieur à 5 mètres pour l'aménagement des accès automobiles pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour préserver ou créer une continuité bâtie.

Les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. À défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## Article Ua9 – Desserte des terrains par les réseaux

---

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement – eaux usées**

### Eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux usées autres que domestiques

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 de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

#### ▪ **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

#### ▪ **Autres réseaux**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone Ub correspond aux parties agglomérées de la commune liées à l'extension de l'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation mixte est d'accueillir habitat, artisanat et commerces de détail, activités de services, bureaux et activités, ainsi que les équipements qui leur sont liés.

La zone Ub est concernée par un risque d'inondation ainsi que par des phénomènes de ruissellement de versant. *Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Ub1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillements ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

Sont interdits :

- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : La démolition de ces éléments (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement) est interdite.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

#### Article Ub2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- Le développement limité des exploitations agricoles existantes en date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies, au total, soient limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;
- Les constructions à vocation d'industrie sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

### **Article Ub3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

---

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Article Ub4 – Volumétrie et implantations des constructions**

---

#### ▪ **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Un talus de terre n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente est autorisé.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

#### ▪ **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

##### • Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

##### • Exceptions :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où s'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

L'implantation des piscines est laissée libre.

#### ▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### • Règle générale :

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

L'implantation des piscines est laissée libre.

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

Cette distance minimum est abaissée à 1 mètre pour la construction d'annexe inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

En limite de zone A ou N, la construction sur limite séparative est interdite.

La construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 mètres au faitage et que sa longueur est inférieure à 6 mètres sur limite. Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur limite, dans le cas de construction jointive existante ou à créer à un bâtiment existant en limite (*la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 4.6*) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

##### • Exceptions :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

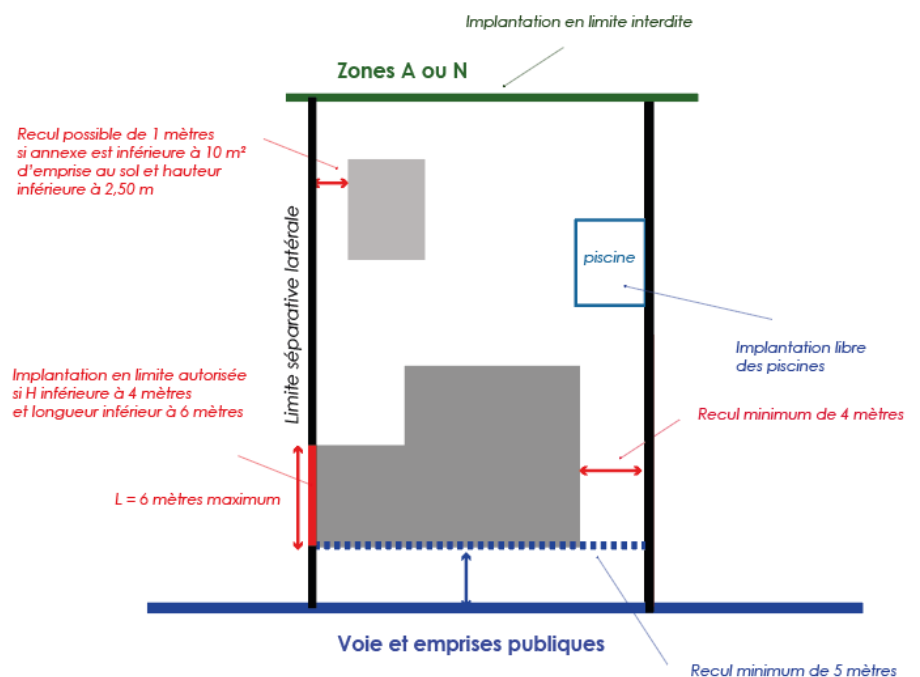


Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

▪ **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

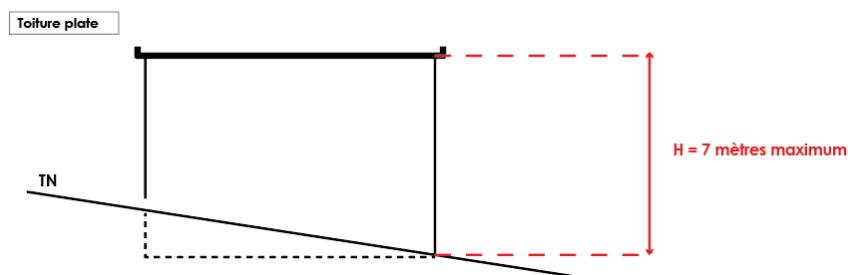
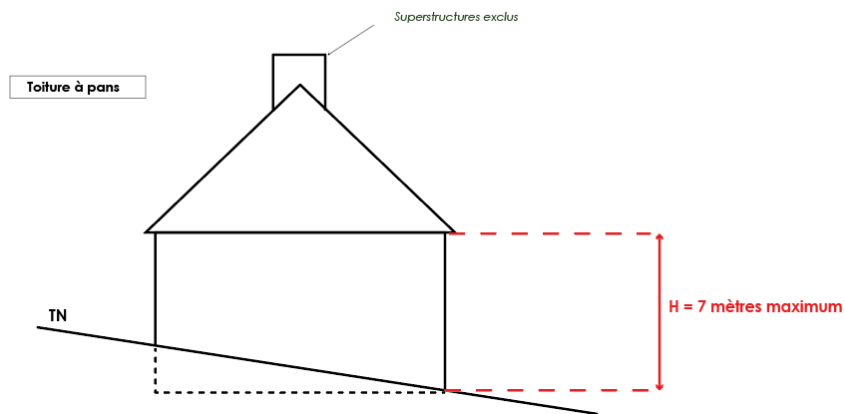
Non réglementé.

▪ **4.6. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

• Règle générale

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 7 mètres maximum.



La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres maximum.

• Exceptions

- En cas d'extensions du bâtiment existant présentant une hauteur différente de la règle principale, le bâtiment pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.
- La hauteur des pylônes est limitée à 12 mètres maximum
- La hauteur des antennes est limitée à 4 mètres maximum

- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

## Article Ub5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

#### • Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

On interdira, notamment :

- les frontons, les entourages en plaquettes de pierre, fausses briques, les épis de faîtière
- les balustrades en béton pour les balcons, pour les terrasses et pour les rampes d'accès
- les piliers support des auvents ou galeries en forme de colonne surmontée de chapiteau

#### • Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

#### • Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtiture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

Concernant les constructions traditionnelles existantes: Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

- Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %. Les toitures pourront avoir deux ou quatre pans.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux et réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les découpes de toitures irrégulières sont interdites. Dans le cas de maisons semi-accolées ou accolées, on veillera à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, toiture terrasse...) de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.

Pour les toitures à pans, les toitures doivent être en tuiles traditionnelles et teintées dans la masse. Pour les toitures terrasses non végétalisées, leur revêtement doit être de teinte claire, en harmonie avec les couleurs de façade.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

- Ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnancement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoires mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

- Menuiseries et occultations

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

- Éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée. Lorsque les capteurs solaires seront positionnés en toiture, ils prendront la place des matériaux de couvertures.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

- Coffrets/blocs réseaux

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduit.

- **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement cités ci-dessous, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **Article Ub6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

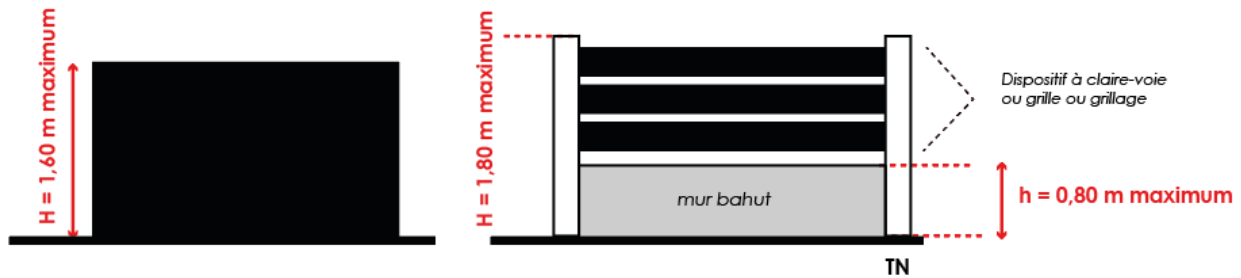
- **6.1. Clôtures**

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.*

- Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie ; d'une grille ou d'une grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.



Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.
- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### ▪ **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou enherbées.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

▪ **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les arbres de haute tige abattus doivent être remplacés.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisie parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (se reporter à la liste annexée au présent règlement).

A l'alignement, sauf implantation de construction, une haie, éventuellement en doublement d'un dispositif de clôture, doit être plantée.

Les fonds de parcelle sont systématiquement végétalisés.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter aux Dispositions Générales) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

**Article Ub7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Concernant les nouvelles constructions

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
<b>Logement</b>	<p>Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.</p> <p>Il est également exigé, pour toute opération de plus de 6 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<b>Hébergement</b>	<p>Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.</p>	<p>Non réglementé</p>

<p><b>Artisanat/commerce de détails</b></p> <p><b>Activités de services</b></p> <p><b>Industrie</b></p> <p><b>Bureau</b></p>	<p>Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p>Dans tous les cas, ces espaces doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.</li> </ul>	<p>Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.</p> <p>Il est alors exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Restauration</b></p> <p><b>Hébergement hôtelier</b></p>	<p>Il est exigé <b>1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place par chambre.</b></p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif</b></p>	<p>Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.</p>	<p>Non réglementé.</p>

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article Ub8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal (trapèze) hors du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, un recul inférieur à 5 mètres pour l'aménagement des accès automobiles pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour préserver ou créer une continuité bâtie.

Les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### Article Ub9 – Desserte des terrains par les réseaux

---

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux usées autres que domestiques

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 de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

- **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires)

communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

- **Autres réseaux**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone Uc correspond au secteur permettant l'accueil et le développement de la sous-destination hébergement et notamment de l'EHPAD. Il s'agit de permettre dans un premier temps la construction d'un nouvel établissement et dans un second temps la démolition du bâtiment actuel. Le site doit également permettre l'accueil de quelques constructions à vocation d'habitation.

La zone Uc est constituée de deux sous-secteurs :

- La zone Uc1 : site de issu, en partie de la démolition de l'EHPAD actuel, permettant l'accueil de nouveaux logements ;
- La zone UC2 : site d'implantation du futur EHPAD.

La zone Uc est concernée par un risque d'inondation ainsi que par des phénomènes de ruissellement de versant. *Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

Le sous-secteur Uc1 est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'OAP dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans l'OAP.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Uc1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillement ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

**Dans l'ensemble de la zone Uc**, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces et activités de service
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

**Dans le sous-secteur Uc2 uniquement** : sont interdites les constructions à destination de logement.

*Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme* : la tour ancienne de construction contemporaine du château du XVIIème siècle, située dans le secteur Ouest de la zone Uc1 ne peut pas être démolie.

*Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique* : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

## Article Uc2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Dans le sous-secteur Uc1 uniquement** : en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à condition d'intégrer une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Les logements sous réserve de respecter les principes définis dans l'OAP;
- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies, au total, soient limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;

**Dans le sous-secteur Uc2 uniquement** : sont autorisées :

- Les constructions à destination d'hébergement (EHPAD)
- Les constructions et installations liées à des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

## Article Uc3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Article Uc4 – Volumétrie et implantations des constructions

#### ▪ **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

▪ **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

- Règle générale :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est laissée libre.

▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Règle générale :

En limite de zone N, la construction sur limite séparative sera autorisée.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la ou les limites parcellaires, la marge de recul sera celle répondant à des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Concernant la zone UC1 uniquement : les constructions devront obligatoirement respecter un recul de 5 mètres vis-à-vis de la limite Nord avec la zone Ua.

▪ **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Toute construction dans un rayonnement de 3 mètres à partir du bord de la tour ancienne du château sera proscrite.

▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

▪ **4.6. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Règle générale

**Concernant la zone Uc2 uniquement** : la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 12 mètres maximum (soit R+3).

La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres.

**Concernant la zone Uc1 uniquement** : la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres maximum soit R+2.

La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres.

- Exceptions

- La hauteur des pylônes est limitée à 12 mètres maximum
- La hauteur des antennes est limitée à 4 mètres maximum
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

## Article Uc5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

#### • Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

On interdira, notamment :

- les frontons, les entourages en plaquettes de pierre, fausses briques, les épis de faîtière
- les balustrades en béton pour les balcons, pour les terrasses et pour les rampes d'accès
- les piliers support des auvents ou galeries en forme de colonne surmontée de chapiteau

#### • Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

#### • Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

#### • Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %. Les toitures pourront avoir deux ou quatre pans.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles devront, dans la mesure du possible, être accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servir de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluviales, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux et réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les découpes de toitures irrégulières sont interdites. Dans le cas de maisons semi-accolées ou accolées, on veillera à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, toiture terrasse...) de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.

Pour les toitures à pans, les toitures doivent être en tuiles traditionnelles et teintées dans la masse. Pour les toitures terrasses non végétalisées, leur revêtement doit être de teinte claire, en harmonie avec les couleurs de façade.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

- Ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoires mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

- Menuiseries et occultations

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

- Éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

- Coffrets/blocs réseaux

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduit.

## ▪ 5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement cités ci-dessous, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## Article Uc6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

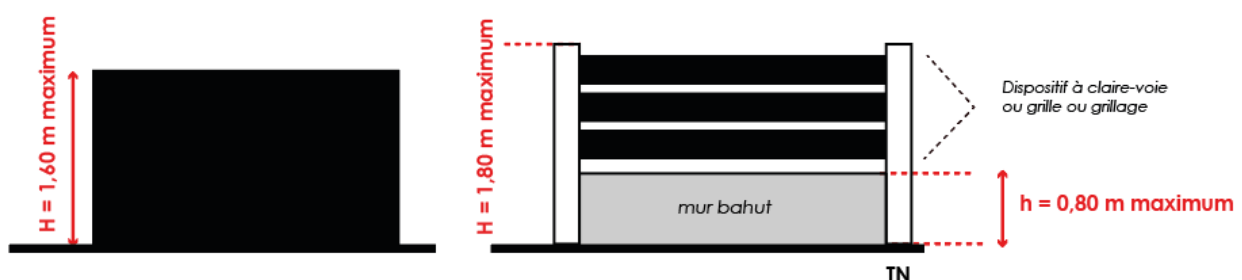
### ▪ 6.1. Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

- Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.



Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.
- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

- **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou enherbées.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

- **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les arbres de haute tige abattus doivent être remplacés.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisie parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*).

À l'alignement, sauf implantation de construction, une haie, éventuellement en doublement d'un dispositif de clôture, doit être plantée.

**Concernant la zone Uc1 uniquement** : L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter aux Dispositions Générales) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### Article Uc7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Concernant les nouvelles constructions

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
<b>Logement</b>	<p>Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.</p> <p>Il est également exigé, pour toute opération de plus de 6 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<b>Hébergement</b>	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
<b>Équipements d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

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

- Concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### Article Uc8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### ▪ **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal (trapèze) hors du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, un recul inférieur à 5 mètres pour l'aménagement des accès automobiles pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour préserver ou créer une continuité bâtie.

Les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation).

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### Article Uc9 – Desserte des terrains par les réseaux

---

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux usées autres que domestiques

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 de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité

technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

▪ **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

▪ **Autres réseaux**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG ET UG1

Les zones Ug et Ug1 correspondent au secteur d'urbanisation « des Gamelles ». Ce dernier a fait l'objet d'un permis d'aménager en vue d'accueillir de nouveaux logements ainsi que des activités compatibles avec la vocation résidentiel du secteur (artisanat et commerces de détail, activités de services ; équipements d'intérêt collectif).

La zone est globalement exposée à des phénomènes de ruissellement de versant (faible) et ponctuellement d'inondation (moyen en point bas) identifiés aux documents graphiques par des trames spécifiques où toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Ug1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ug2 sont interdites, notamment les éoliennes.

#### Article Ug2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Sont admis sous conditions :

- si l'opération intègre un espace paysager ou un local pour le regroupement des poubelles (ordures ménagères et ordures recyclables par tri sélectif) :
  1. Les constructions à usage d'habitation ;
  2. Les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ainsi que les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, émanations, danger, salubrité ...).
  3. La réalisation d'équipements collectif et services publics
  4. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à l'exception des éoliennes
  5. Les démolitions

#### **Pour la zone Ug1 uniquement :**

- les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies, au total, soient limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les piscines liées aux habitations existantes.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

### Article Ug3 – Mixité sociale et fonctionnelle

---

Le règlement graphique du PLU identifie un secteur de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, l'aménagement de la zone devra permettre la production de 16 logements sociaux répartis sur le clos des Roseaux ; la Maison de santé et la bibliothèque.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Article Ug4 – Volumétrie et implantations des constructions

---

#### ▪ **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. En particulier :

- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les talus visibles de plus de 0,70 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel sont interdits.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

#### ▪ **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

- Règle générale :

#### Concernant la zone Ug :

- Les constructions doivent se positionner à l'alignement ou avec un recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.
- Cette bande de recul sera également utilisée pour le stationnement des véhicules à l'extérieur des parcelles privatives afin de conserver la notion de « cœur d'îlot vert ».

Concernant la zone Ug1 : L'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée de la manière suivante :

- Parallèlement ou perpendiculairement à la voie, afin de respecter la forme urbaine et les îlots définis.
- L'implantation peut se faire à l'alignement ou perpendiculairement à la voie sans toutefois excéder un linéaire uniforme de 30 mètres.

Les règles de recul sont les suivantes :

- Quand la voie de desserte principale se situe au sud des constructions, celles-ci doivent avoir un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie afin de bénéficier au maximum des apports solaires passifs.

Cette bande de recul sera également utilisée pour le stationnement des véhicules à l'extérieur sur les parcelles privatives.

- Quand la voie de desserte principale se situe au nord, à l'est ou à l'ouest des constructions, celles-ci doivent se positionner à l'alignement ou avec un recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.

- Exceptions :

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### ▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Règle générale :

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

La construction sur limite séparative pourra être autorisée dans le cas de constructions simultanées (type permis groupé).

Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).

- Exceptions :

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

L'implantation des constructions pourra être réalisée sur limite séparative ou dans la marge de recul imposé, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### ▪ **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### ▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### ▪ **4.6. Hauteur des constructions**

#### Concernant la zone Ug :

Les constructions réalisées à la place du poulailler devront se référer au niveau du sol existant et non au niveau de la voie pour garantir le respect des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant avant exécution des fouilles est limitée à 8,5 mètres si toit terrasse et 11 mètres si toiture classique.

Les volumes relatifs aux attiques ne devront pas comporter plus d'un niveau habitable.

La surface au sol de l'attique ne pourra être supérieure à 2/3 de la surface de l'étage courant inférieur.

### Concernant la zone Ug1 :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles jusqu'à l'égout de toiture, ou acrotère de toiture à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture à partir du sol naturel avant exécution des fouilles est limitée à 7 mètres.

## Article Ug5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

#### • Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

On interdira, notamment :

- les frontons, les entourages en plaquettes de pierre, fausses briques, les épis de faîtière
- les balustrades en béton pour les balcons, pour les terrasses et pour les rampes d'accès
- les piliers support des auvents ou galeries en forme de colonne surmontée de chapiteau

#### • Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

- Organisation et aspect des façades

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtue bois, support pour plantations grimpantes).

1. Les ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoire mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

2. Les menuiseries

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits. Il est recommandé de ne pas utiliser de menuiserie PVC.

3. Les occultations

Les volets seront de couleurs monochromes. Il est recommandé de ne pas utiliser de volets battants PVC.

4. Les portes de garage

Elles présenteront si possible une ouverture pour permettre un apport de lumière naturelle. Dans un souci d'intégration et de qualité architecturale, on prendra soin d'intégrer les portes de garages à la composition d'ensemble de la façade (géométrie, couleur, matériau, rappel des menuiseries).

Les portails doubles et portes de garages doubles sont interdits.

5. Les revêtements, les couleurs, les textures

Les maçonneries seront recouvertes d'un parement extérieur.

Les couleurs seront autorisées, mais limitées à une couleur par maison mettant en valeur des éléments de volumétrie de la construction.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Les enduits à finition grossière.

6. Les éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes. Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée.

Lorsque les capteurs solaires seront positionnés en toiture, ils prendront la place des matériaux de couvertures.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles, seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Les coffrets/ blocs réseaux : les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduits. Ils seront prévus dès l'origine du projet et matérialisés au dossier de demande de PC.

Les pare-vues : ils seront acceptés en limite séparative en continuité du bâti pour les maisons accolées. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et ils seront un support à des plantations grimpantes. Ils seront prévus dès l'origine du projet matérialisés au dossier de demande de PC.

Abri de jardins -Annexes –Cellier : quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal. Sinon, ils devront être en harmonie avec le bâtiment principal ou en bois.

- Forme et couvertures des toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %. Les toitures devront avoir un, deux ou quatre pans. Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux et réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les découpes de toitures irrégulières sont interdites.

Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux pièces situées au-dessous, à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.

Néanmoins les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supportent des panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie (toits réservoirs). Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde corps). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluviales, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

Dans le cas de maisons semi-accolées ou accolées, on veillera à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, toiture teinte...) de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible. Une cote NGF d'acrotère/ égout sera demandée dans le dépôt de permis de construire, de façon à maîtriser esthétiquement et techniquement le raccordement des volumes. Aucune cote n'étant définie au départ, le premier projet dictera la règle.

Pour les toitures à 1, 2 ou 4 pans, les toitures doivent être en tuiles traditionnelles et teintées dans la masse. Pour les toitures terrasses non végétalisées, leur revêtement doit être de teinte claire, en harmonie avec les couleurs de façade.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

- Ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoires mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

- Menuiseries et occultations

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

- Éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée. Lorsque les capteurs solaires seront positionnés en toiture, ils prendront la place des matériaux de couvertures.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

- Coffrets/blocs réseaux

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduit.

- **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement cités ci-dessous, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **Article Ug6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### ▪ **6.1. Clôtures**

*Tout projet de clôture doit être intégré à la demande de permis de construire de l'habitation. Toute modification de clôture fera l'objet d'une déclaration préalable.*

La clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé: elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être traitée avec soin.

Les clôtures seront composées :

- Soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage.
- Soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 1,60 mètre par rapport au point le plus bas des terrains limitrophes
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage de 1 mètre.

Une hauteur de 1,80 mètre est autorisée pour les clôtures implantées le long des voies suivantes :

- RD211 (route de Montéléger)
- Chemin des Gros Pays

Dans ce cas, le mur bahut devra respecter une hauteur de 0,80 mètres maximum.

Les fonds de parcelle y compris devant clôture devront obligatoirement être végétalisés.

Concernant les portillons d'entrée : Ils seront obligatoirement réalisés dans le prolongement des clôtures et seront de la même facture que les clôtures. Des portillons pourront être installés en fond de parcelle pour s'ouvrir sur les espaces publics environnants.

### ▪ **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*).

Si les cuves de récupération des eaux pluviales ne sont pas enterrées, elles devront être protégées visuellement par un rideau de végétation. Il en est de même pour tout dépôt sur la parcelle de type dépôts végétaux...

▪ **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les arbres de haute tige abattus doivent être remplacés.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisie parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*).

À l'alignement, sauf implantation de construction, une haie, éventuellement en doublement d'un dispositif de clôture, doit être plantée.

Les fonds de parcelle sont systématiquement végétalisés.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (se reporter aux Dispositions Générales) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Cette proportion pourra être analysée d'un point de vue global à l'ilot pour un projet global d'aménagement sur plusieurs parcelles au regard de l'étude hydraulique fournie avec la demande de permis de construire et/ou d'aménager.

**Article Ub7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

- Concernant les nouvelles constructions

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Logement	Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.	Il est exigé au minimum 1 place de vélo par logement
Artisanat/commerce de détails	Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b>	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de

<p><b>Activités de services</b></p> <p><b>Bureau</b></p>		<p>plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<p><b>Équipements d'intérêt collectif</b></p>	<p>Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.</p>	<p>Non réglementé.</p>

Pour les opérations groupées de logements intermédiaires, tout ou partie des places nécessaires pourra être réalisé sous forme de stationnements mutualisés et regroupés en un ou plusieurs lieux.

Concernant la zone Ug1 : Si le stationnement individuel est situé sur la parcelle privative, il devra se positionner à l'alignement, cette place de stationnement pourra être close et/ou couverte.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé de faire des revêtements non imperméables pour les parkings mutualisés (stabilisé, dalles alvéolaires engazonnées ou minéralisées, béton poreux...)

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article Ug8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### ▪ **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation)

#### ▪ **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 6 mètres de largeur hormis pour les voies partagées (zone 30) où l'emprise comprendra une chaussée d'au moins 4,50 mètres et un cheminement piéton d'au moins 1,50 mètres utilisables c'est-à-dire hors « obstacles », type mâts d'éclairage public, poteau d'incendie.

Tout aménagement de voirie devra prévoir son système de récupération des eaux pluviales au plus proche de la voie par un dispositif d'infiltration sur place ou des tranchées drainantes avec puits d'infiltration, selon la nature des terrains définis après étude de sol obligatoire pour tout projet d'aménagement.

### Article Ug9 – Desserte des terrains par les réseaux

---

#### ▪ **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ▪ **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux usées autres que domestiques

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 de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

#### ▪ **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

#### ▪ **Autres réseaux**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

D'une manière générale tous les réseaux qui viendraient à être créés pour l'urbanisation de la zone devront être enterrés (fibre, gaz).

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB**

La zone 1AUB correspond à une grande dent creuse située au sein de l'enveloppe bâtie. Ce secteur a pour but de répondre au projet de développement démographique de la commune en permettant l'accueil de nouveaux logements.

Principalement à vocation d'habitat, ce secteur peut toutefois accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel du tissu bâti environnant.

La zone 1AUB est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par l'OAP dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans l'OAP.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUB1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillements ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

#### **Article 1AUB2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités**

En compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à condition d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Les habitations ;
- Les annexes à l'habitation sous réserve que leurs superficies, au total, soient limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- L'artisanat et le commerce de détail sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 400m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ;
- Les constructions à vocation d'industrie sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et qu'elles ne soient pas la source de nuisances ou de pollutions incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### Article 1Aub3 – Mixité sociale et fonctionnelle

---

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 1Aub4 – Volumétrie et implantations des constructions

---

#### ▪ **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Un talus de terre n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente est autorisé.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

#### ▪ **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

- Règle générale :

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres

- Exceptions :

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

L'implantation des piscines est laissée libre.

#### ▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Règle générale :

*Les règles édictées s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais également aux limites des terrains issus de division (lotissement, permis de construire valant division...).*

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Cette distance minimum est abaissée à 1 mètre pour la construction d'annexe inférieure à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres.

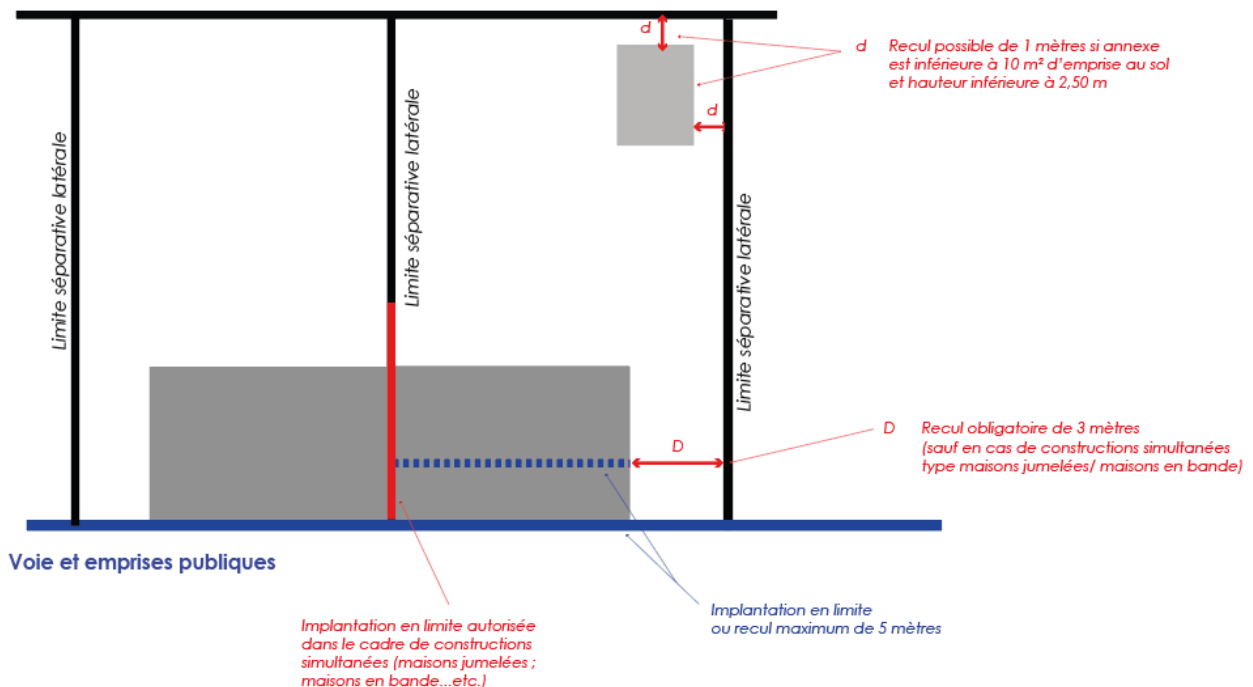
La construction sur limite séparative pourra être autorisée dans le cas de constructions simultanées.

L'implantation des piscines est laissée libre.

- Exceptions :

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

Schéma de principe d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives



- **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

- **4.5. Emprise au sol des constructions**

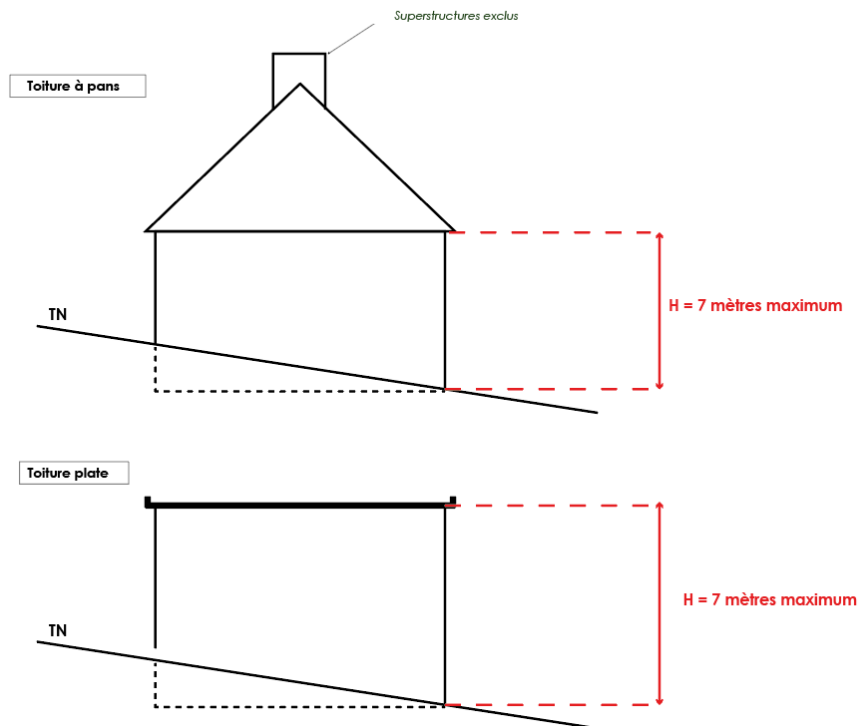
Non réglementé.

- **4.6. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Règle générale

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à **7 mètres maximum**.



La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres maximum.

- Exceptions
  - En cas d'extensions du bâtiment existant présentant une hauteur différente de la règle principale, le bâtiment pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.
  - La hauteur des pylônes est limitée à 12 mètres maximum
  - La hauteur des antennes est limitée à 4 mètres maximum
  - Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### Article 1AUb5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

- Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

On interdira, notamment :

- les frontons, les entourages en plaquettes de pierre, fausses briques, les épis de faîtière
- les balustrades en béton pour les balcons, pour les terrasses et pour les rampes d'accès
- les piliers support des auvents ou galeries en forme de colonne surmontée de chapiteau

- Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

- Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

Les façades en limite séparative présenteront un traitement qualitatif (enduit, vêtiture bois, support pour plantations grimpantes).

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

En cas de constructions mitoyennes, ces dernières doivent présenter une teinte de façade identique ou des tons proches dans la même nuance.

- Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %. Les toitures pourront avoir deux ou quatre pans.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux et réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les découpes de toitures irrégulières sont interdites. Dans le cas de maisons semi-accolées ou accolées, on veillera à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, toiture terrasse...) de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Il sera autorisé des percements (rectangulaires ou carrés) à l'intérieur du toit afin d'amener de la lumière aux parties situées en dessous à condition qu'elles ne compromettent pas la perception générale du volume de toiture.

Pour les toitures à pans, les toitures doivent être en tuiles traditionnelles et teintées dans la masse. Pour les toitures terrasses non végétalisées, leur revêtement doit être de teinte claire, en harmonie avec les couleurs de façade.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

- Ouvertures

Dans le cas de façades d'inspiration « traditionnelles », on veillera à ce que l'ordonnancement des ouvertures soit cohérent.

Dans le cas de façade d'inspiration « contemporaine », les formes des ouvertures peuvent être multiples, et leur composition aléatoires mais dans le respect d'une composition équilibrée de la façade. Tout nouveau percement respectera le rythme des ouvertures de la façade et leur hiérarchie.

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux murs pignons.

- Menuiseries et occultations

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

- Éléments extérieurs

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade.
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes.

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Plus particulièrement, afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée. Lorsque les capteurs solaires seront positionnés en toiture, ils prendront la place des matériaux de couvertures.

Tous les éléments techniques tels que VMC, coffrets EDF/GDF, descente des eaux pluviales, ventouses, paraboles seront dissimulés ou intégrés harmonieusement dans l'architecture.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

- Coffrets/blocs réseaux

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti. Ils seront en béton enduit.

## ▪ **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement cités ci-dessous, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

### Article 1AUB6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

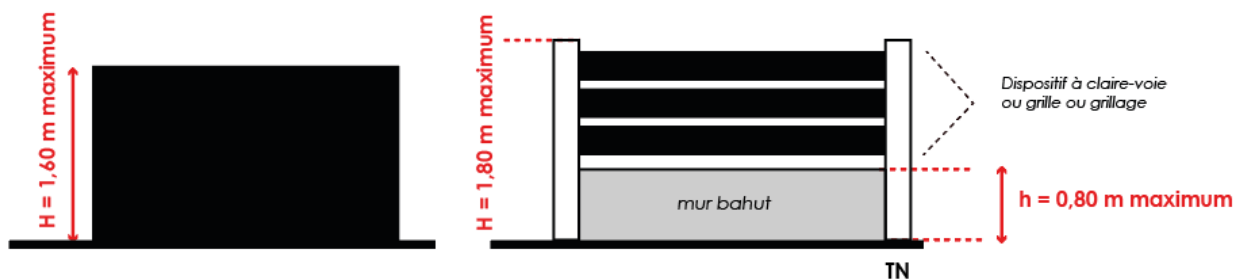
#### 6.1. Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

- Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie ; d'une grille ou d'une grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.



Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.

- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie ; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

#### Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### ▪ **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou enherbées.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

#### ▪ **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Les arbres de haute tige abattus doivent être remplacés.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisie parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*).

A l'alignement, sauf implantation de construction, une haie, éventuellement en doublement d'un dispositif de clôture, doit être plantée.

Les fonds de parcelle sont systématiquement végétalisés.

L'unité foncière ne devra pas offrir une surface imperméabilisée (*se reporter aux Dispositions Générales*) supérieure à 50%.

Les voies d'accès, aires de stationnement ainsi que les toitures ne sont pas comptabilisées si elles sont végétalisées ou composées de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### Article 1AUb7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

*Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.*

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

- Concernant les nouvelles constructions

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
<b>Logement</b>	<p>Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.</p> <p>Il est également exigé, pour toute opération de plus de 6 logements, la création d'une place visiteur par tranche de 3 logements créés arrondie à l'entier supérieure.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<b>Hébergement</b>	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
<b>Artisanat/commerce de détails</b>  <b>Activités de services</b>  <b>Industrie</b>  <b>Bureau</b>	<p>Il est exigé <b>1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p>Dans tous les cas, ces espaces doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.</li> <li>- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.</li> </ul>	<p>Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.</p> <p>Il est alors exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p>

<b>Équipements d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement devra s'adapter aux besoins de l'équipement.	Non réglementé.
--	---	-----------------

#### Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Le parc de stationnement des bâtiments neufs est équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Cet équipement est réalisé dans le respect des conditions prévues aux articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 dudit code.

#### Pluralité de destinations

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement exigible (véhicules motorisés et vélos) est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 1AUb8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### ▪ Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès à créer sur les routes départementales devront être de forme trapézoïdale de dimensions suivantes : grande base de longueur 10 mètres (côté route) et petite base de longueur 5 mètres (côté habitation)

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 4 mètres de largeur.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### **Article 1Aub9 – Desserte des terrains par les réseaux**

---

- **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### Eaux usées autres que domestiques

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 de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

- **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

- **Autres réseaux**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Le réseau téléphonique sera enterré.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone est globalement exposée à des phénomènes de ruissellement de versant (faible) et ponctuellement d'inondation identifiés aux documents graphiques par des trames spécifiques. Elle est également concernée par la présence de l'oléoduc. *Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillement ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

Sont également interdits les déblais non strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A2.

Concernant les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme : La démolition ou le défrichage de ces éléments (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement) est interdit.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

#### Article A2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :**

- Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction »), limitée à une seule construction par exploitation et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les constructions et installations classées, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, 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 affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus).  
Sont notamment autorisés les affouillements et exhaussements nécessaires aux exploitations agricoles.

Sont également autorisés :

- Les extensions et les annexes d'habitation existante dans les conditions définies aux articles 4 ;
- Les piscines et bassins à condition d'être sur le tènement de l'habitation
- les changements de destination à vocation d'habitation sous réserve que le bâtiment soit identifié par le règlement graphique.
- Les travaux d'excavation du sol peuvent être permis dans le cadre de la réalisation de mares écologiques.

Dans tous les cas, les constructions ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement, la destruction d'espaces boisés et/ou agricoles de valeur économique et écologique.

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

### **Article A3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

---

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article A4 – Volumétrie et implantations des constructions

---

#### ▪ 4.1. Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Un talus de terre n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente est autorisé.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

#### ▪ 4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

##### • Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant les reculs suivants vis à vis de l'axe des routes départementales :

- RD n°211 et n°269 : 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions ;
- RD n°111 : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

##### • Exceptions :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où s'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### ▪ 4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale :

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

Cette règle n'est applicable aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles que lorsque la limite séparative jouxte une zone urbaine ou à urbaniser.

- Exceptions :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

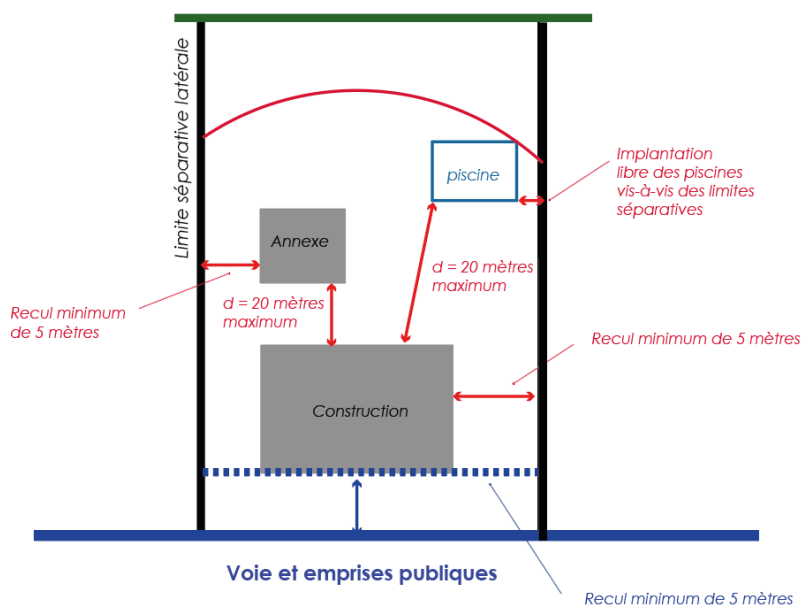
Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### ▪ 4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Dans le cas de voisinage avec une construction agricole, la distance à respecter sera au moins égale à la hauteur du volume le plus important.

Règle spécifique aux annexes et piscines liées aux habitations existantes : ces dernières devront obligatoirement s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.



#### ▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt collectif autorisées à l'article A2.

#### **Règle spécifique aux extensions et annexes des habitations existantes :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 33 % de la surface totale initiale et à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sont autorisées, sous réserve de respecter l'article 4.4. et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 

#### ▪ **4.6. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Règle générale

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A2 est limitée à 7 mètres.

La hauteur des annexes, mesurée à l'égout de toiture, est limitée à 2,50 mètres maximum

- Exceptions

- En cas d'extensions du bâtiment existant présentant une hauteur différente de la règle principale, le bâtiment pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### **Article A5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

#### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

- Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région, excluant les piliers ronds, les chapiteaux, les linteaux cintrés et les frontons. Afin de s'intégrer au site, elle doit être conçue de façon simple.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre

en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

- Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

Pour les constructions à usage agricole uniquement : Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

- Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

Pour les constructions à usage agricole uniquement :

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées.

Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

- Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

- Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

#### Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

### ▪ **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementée.

## **Article A6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### ▪ **6.1. Clôtures**

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.*

#### **a) Concernant les habitations existantes :**

- Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

#### Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.
- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

### Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

#### **b) Concernant les clôtures agricoles**

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales.

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de :

- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

#### **▪ 6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-du Code de l'urbanisme:

- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

#### **▪ 6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Non réglementé.

### Article A7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Concernant les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement graphique :

Destination / sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobiles	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
<b>Logement</b>	Il est exigé au minimum pour le stationnement des véhicules automobiles <b>2 emplacements par logement</b> sauf pour les logements locatifs sociaux où 1 place est imposée.	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
<b>Hébergement</b>	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non règlementé

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article A8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal (trapèze) hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, un recul inférieur à 5 mètres pour l'aménagement des accès automobiles pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour préserver ou créer une continuité bâtie.

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

### **Article A9 – Desserte des terrains par les réseaux**

---

- **Eau potable**

Toute construction nécessitant une adduction en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau de réseau public, des dispositions telles que des captages ou forages sont autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

- **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

#### Eaux de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

- **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

- **Autres réseaux**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

# **TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des hameaux ou constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone est globalement exposée à des phénomènes de ruissellement de versant (faible) et ponctuellement d'inondation identifiés aux documents graphiques par des trames spécifiques. Elle est également concernée par la présence de l'oléoduc. *Toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.*

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N1 – Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- les affouillements ou exhaussements des sols ;
- les dépôts de matériaux ;
- les carrières.

Sont également interdits les déblais non strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

*Concernant les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme : La démolition ou le défrichement de ces éléments (se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement) est interdit.*

*Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement*

#### Article N2 – Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

**Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :**

- Les exploitations forestières
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, 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 affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus). Sont notamment autorisés les affouillements et exhaussements nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les travaux d'excavation du sol dans le cadre de la réalisation de mares écologiques.

- Les extensions et les annexes d'habitation existante dans les conditions définies aux articles 4 ;
- Les piscines et bassins à condition d'être situés sur le tènement de l'habitation ;

Dans tous les cas, les constructions ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement, la destruction d'espaces boisés et/ou agricoles de valeur économique et écologique.

Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : seuls sont autorisés :

- les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.

Concernant les secteurs concernés par un risque naturel identifié au règlement graphique : se reporter aux dispositions de l'article XIV des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement

### **Article N3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

---

Non réglementé.

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Article N4 – Volumétrie et implantations des constructions**

---

#### **4.1. Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement ou en s'y intégrant le mieux possible.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Un talus de terre n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente est autorisé.

Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront, dans la mesure du possible, l'objet d'un traitement spécifique végétalisé. Les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition de type pierre appareillée ainsi que les gabions sont autorisés.

#### **4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques**

*Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.*

- Règle générale :

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N2 doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter en respectant les reculs suivants vis à vis de l'axe des routes départementales :

- RD n°211 et n°269 : 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions ;
- RD n°111 : 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.

- Exceptions :

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où s'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### ▪ **4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Règle générale :

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

- Exceptions :

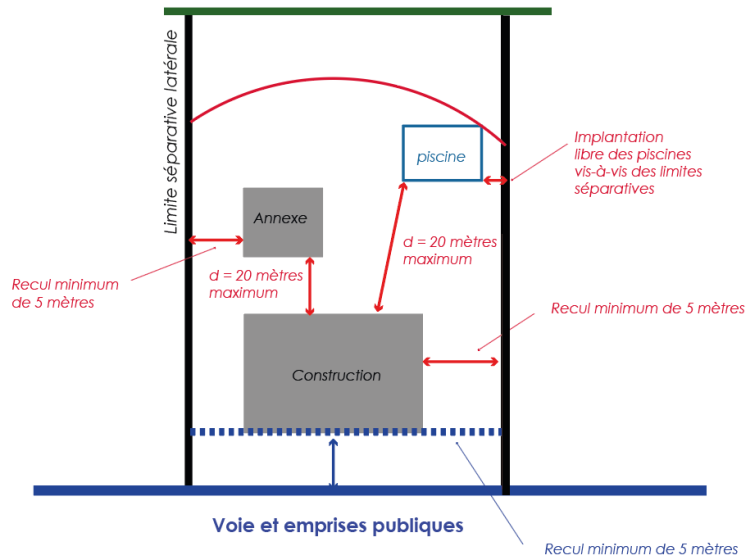
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général et notamment pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (postes de transformation EDF, abribus, etc...).

#### ▪ **4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Règle spécifique aux annexes et piscines liées aux habitations existantes : ces dernières devront obligatoirement s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.



#### ▪ **4.5. Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé pour les exploitations forestières et les équipements d'intérêts collectifs autorisés à l'article N2.

#### **Règle spécifique aux extensions et annexes des habitations existantes :**

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 33 % de la surface totale initiale et à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes sont autorisées, sous réserve de respecter l'article 4.4. et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### ▪ **4.6. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

- Règle générale

La hauteur des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 4 mètres.

La hauteur des annexes liées aux habitations existantes est limitée à 2,50 mètres.

- Exceptions

- En cas d'extensions du bâtiment existant présentant une hauteur différente de la règle principale, le bâtiment pourra être réalisé dans le prolongement de l'existant.
- Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

### **Article N5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

### ▪ **5.1. Aspect extérieur des constructions**

#### • Recommandations générales concernant l'aspect extérieur des constructions

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux doit respecter la typologie de la région, excluant les piliers ronds, les chapiteaux, les linteaux cintrés et les frontons. Afin de s'intégrer au site, elle doit être conçue de façon simple.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à faible pente.

Toutefois, lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes). Des talus ayant une pente semblable à plus ou moins 20 % à celle du terrain naturel permettront l'insertion du projet dans le site.

#### • Gabarit et forme des volumes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple.

#### • Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit

La teinte des façades et des éléments de superstructure, tel le bardage, doit s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants, campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

#### • Toitures

En règle générale, la pente des toits sera comprise entre 25 et 40 %.

Les toitures à un seul pan sur un bâtiment isolé sont interdites, sauf pour les annexes implantées sur limite séparative.

Les toitures terrasse seront autorisées si elles sont végétalisées, accessibles, supports de panneaux solaires ou encore servant de stockage d'eau de pluie, toits de réservoirs. Dans ce cas, le couronnement des bâtiments sera particulièrement travaillé (acrotère, garde-corps...). Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

#### • Annexes, abris de jardins

Lorsqu'ils sont isolés du bâtiment d'habitation, ils devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Quand ils seront accolés à la construction principale, ils seront réalisés dans des matériaux de même nature et de même teinte que le bâtiment principal.

#### Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes :

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

▪ **5.2. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementée.

## **Article N6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

▪ **6.1. Clôtures**

*Les clôtures sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.*

a) **Concernant les habitations existantes :**

• Concernant les clôtures sur voies :

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites sauf si elles sont réalisées en pierre.
- Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Exceptions :

- En prolongement du bâti ancien, la hauteur du mur plein pourra être différente de la règle ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger et ce exclusivement sur le même côté déjà existant.
- Concernant les clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif simple à claire-voie; de grilles ou d'un grillage. La partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre (mur bahut) sauf en limite avec une zone A ou N où la hauteur ne dépassera pas le niveau du terrain (fondation). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures végétales, seules ou en doublement éventuel des clôtures précédemment décrites (*sur voies ou sur limites séparatives*), seront constituées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques. Les essences devront être choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Dispositions particulières

La hauteur des clôtures situées le long des carrefours et/ou des voies publiques pourra être réduite pour des raisons de sécurité et de visibilité.

b) **Concernant les clôtures agricoles**

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles: haies champêtres composées d'essences locales.

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 à 5 rangées de fils, à condition de :

- Prévoir des ouvertures de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler,
- De ne pas construire de soubassement en béton.

#### ▪ **6.2. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres**

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (*se reporter à la liste des essences annexée au présent règlement*). Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant ne sont autorisées que sur quelques mètres.

Les abords des aires de stockage doivent être végétalisés.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:

La suppression ou l'abattage d'un élément identifié au titre de l'article L151-du Code de l'urbanisme:

- est soumis à déclaration préalable ;
- peut être refusé pour des motifs d'ordre historique, paysager ou écologique.

Dans le cas où des contraintes techniques nécessiteraient la destruction d'une partie de ce patrimoine végétal, celui-ci devra être remplacé par la plantation, à proximité, de végétaux au moins équivalente en qualité et en quantité.

#### ▪ **6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres**

Non réglementé.

### **Article N7 – Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues**

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article N8 – Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### ▪ **Accès**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal (trapèze) hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, un recul inférieur à 5 mètres pour l'aménagement des accès automobiles pourra être autorisé ou prescrit, notamment pour les

ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour préserver ou créer une continuité bâtie.

- **Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie notamment.

### **Article N9 – Desserte des terrains par les réseaux**

---

- **Eau potable**

Toute construction nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau de réseau public, des dispositions telles que des captages ou forages sont autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Assainissement – eaux usées**

#### Eaux usées domestiques et assimilées

- **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

L'impossibilité technique se définit comme un cumul de contraintes techniques de raccordement qui aboutit à un coût exorbitant. La mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique. L'impossibilité technique fait l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

- **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif, et qu'il n'est pas prévu de desservir, un dispositif d'assainissement non collectif sera exigé. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation de l'immeuble et avoir obtenu les avis de l'autorité compétente concernée sur la conception et la réalisation.

#### Eaux de piscine

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres des piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après une période significative de neutralisation des traitements (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, l'autorité compétente étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers un exutoire superficiel.

- **Assainissement – eaux pluviales**

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur le tènement. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et/ou l'évapotranspiration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. C'est le service gestionnaire des réseaux d'assainissement qui fixe les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

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. Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur/.déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

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

- **Autres réseaux**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

## **TITRE VI : ANNEXES DU REGLEMENT**

**Annexe n°1 : liste des emplacements réservés**

Au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des emplacements réservés (ER).


**8 emplacements réservés sont délimités :**

N° de l'ER	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER n°1	Création d'une connexion (automobile et modes doux) entre le chemin des Crêtes et la Montée du Mas du Castellet	1 183 m <sup>2</sup> 0,2 ha	Commune
ER n°2	Acquisition et prolongement de l'Allée des Vignes	3 599 m <sup>2</sup> 0,4 ha	Commune
ER n°3	Connexion modes doux entre le lotissement les Blaches et le futur lotissement le Clos des roseaux	118 m <sup>2</sup> 0,01 ha	Commune
ER n°4	Réhabilitation des bassins de rétention des eaux pluviales avec cheminements piétons (pistes d'entretien)	5 400 m <sup>2</sup> 0,5 ha	Commune
ER n°5	Gestion des eaux pluviales dans le cadre de l'étude GEMAPI	1 368 m <sup>2</sup> 0,1 ha	Commune
ER n°6	Aménagement du bassin de rétention des eaux du Saint Fély	2 300 m <sup>2</sup> 0,23 ha	Commune
ER n°7	Élargissement de la route des Blaches afin de permettre la création d'une piste cyclable/cheminement modes doux	1 923 m <sup>2</sup> 0,2 ha	Commune
ER n°8	Gestion des eaux pluviales – ouvrages de régulation/ stockage des eaux pluviales	4 040 m <sup>2</sup> 0,4 ha	Valence Romans Agglomération

**Annexe n°2 : Liste des éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

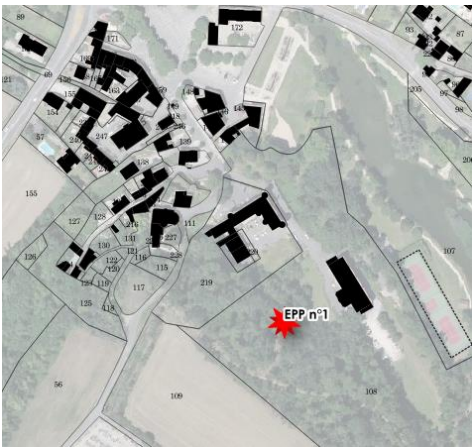
13 éléments bâtis, participant à l'identité communale, ont été identifiés sur le règlement graphique

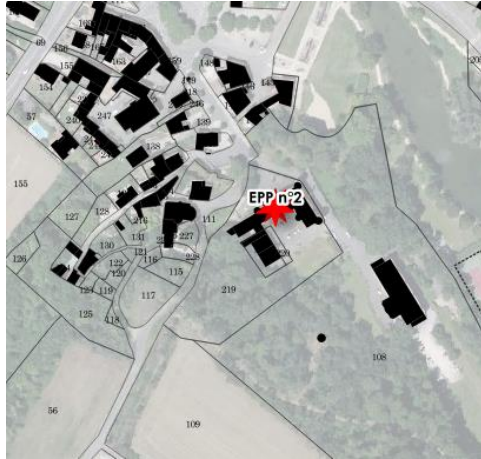

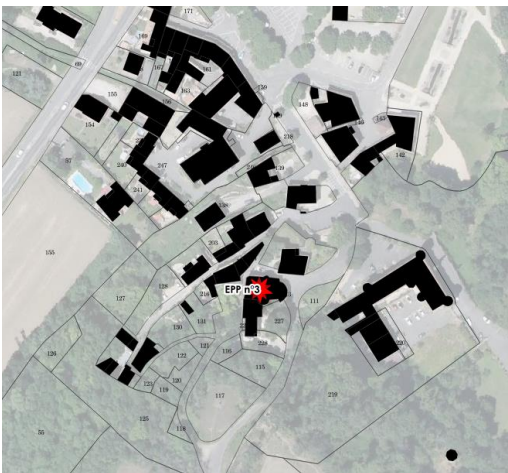

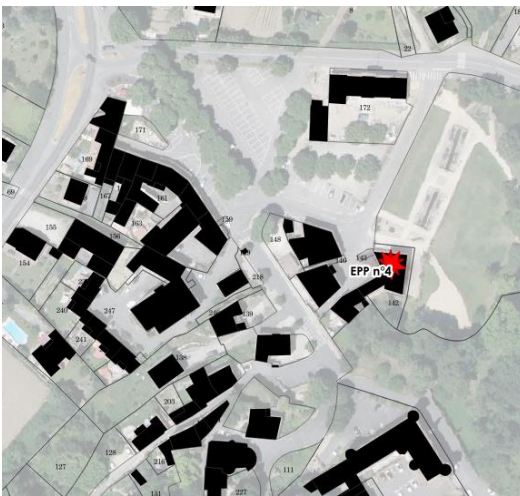

par le tramé suivant : 

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme,





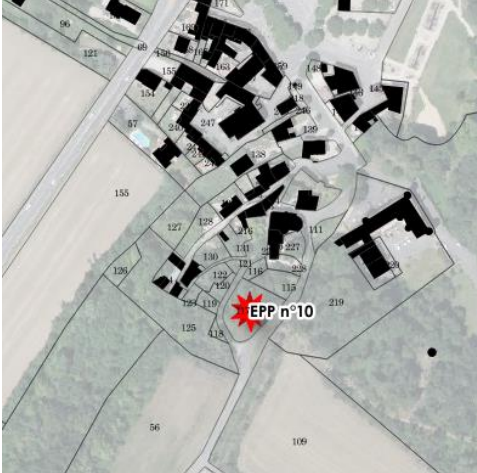

- la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti/paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir ;
- le défrichage total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.







Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément
EPP n°1	Tour	

Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément	
EPP n°2	Château		
EPP n°3	Eglise		
EPP n°4	Maison du Lac		

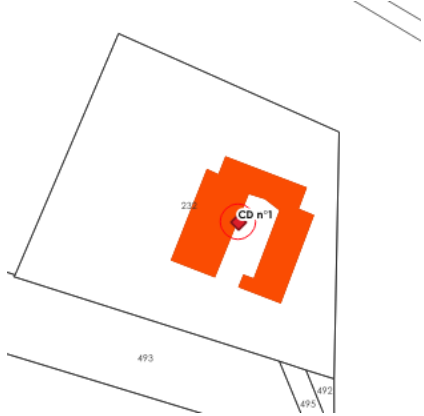

Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément	
EPP n°5	Lavoir		
EPP n°6	Portail		
EPP n°7	Stèle		

Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément
EPP n°8	Fontaine	 
EPP n°9	Croix	 
EPP n°10	Croix	 

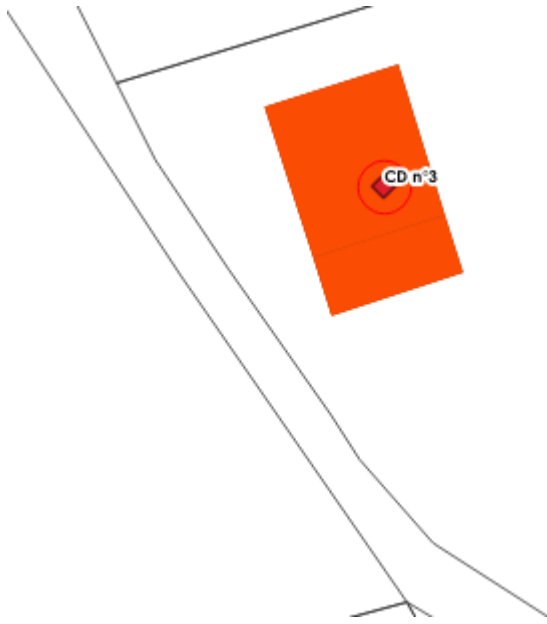

Numéro de l'élément	Objet	Localisation / photographie de l'élément
EPP n°11	Ruines	 
EPP n°12	Bassins	 
EPP n°13	Croix	 

### Annexe 3 : Liste des bâtiments situés en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les fiches ci-dessous présentent ces trois bâtiments.

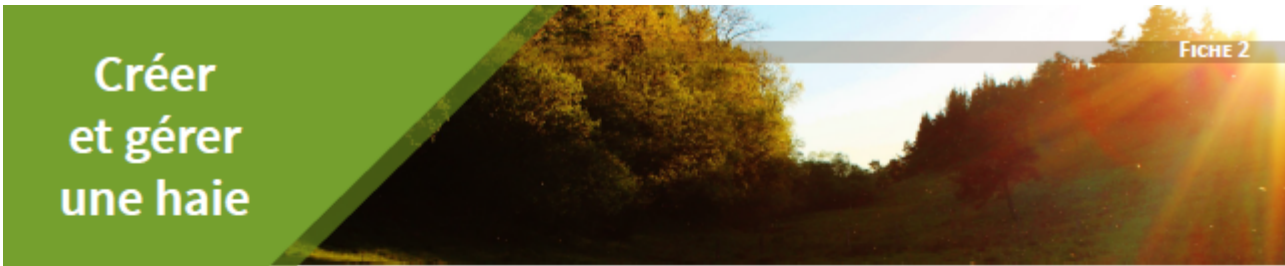
CD n°1	
Lieu-dit / Hameau	Montée de Saint-Fély
Référence cadastrale	ZD n°232
Nature du bâtiment	Ancien corps de ferme transformée en restaurant (L'Echappée Belle)
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la montée de Saint-Fély
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale
Objectif de l'identification	Il s'agit de permettre l'évolution éventuelle du bâtiment vers une autre destination que celle de restaurant.

CD n°2	
Lieu-dit / Hameau	Route des Corneilles
Référence cadastrale	BD n°43
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Corneilles
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

CD n°3	
Lieu-dit / Hameau	Route des Corneilles
Référence cadastrale	BD n°42
Nature du bâtiment	Ancien hangar agricole
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route des Corneilles
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

CD n°4	
Lieu-dit / Hameau	Lambruchet
Référence cadastrale	ZE n°53
Nature du bâtiment	Bâtiment traditionnel
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin de Lambruchet
Desserte par les réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers	Absence d'incidences sur les milieux paysagers – bâtiments déjà aménagés et clos – absence de périmètres naturalistes et absence d'enjeux identifiés sur ce secteur dans la carte TVB communale

**Annexe n°4 : Recommandations pour planter des haies libres et diversifiées**



FICHE 2

# Créer et gérer une haie

## La haie

Les haies champêtres accueillent une faune et une flore très variées ; elles jouent un rôle majeur dans le fonctionnement des écosystèmes. Elles sont des habitats précieux, des abris, des sites de nidification et offrent des sources de nourriture pour les oiseaux, les mammifères, les insectes... Elles créent également de nombreux micro-habitats favorables à une grande diversité d'espèces. Ce sont des corridors écologiques importants dans la trame verte du territoire. Elles possèdent également de nombreux autres rôles : brise vent, régulation des eaux, enrichissement du sol, régulation du climat.

Malheureusement, l'urbanisation croissante et l'agriculture intensive ont conduit à la destruction de nombreuses haies, parfois remplacées par des haies monospécifiques (cyprès, thuyas...) dont l'intérêt est très réduit. La préservation et la création de haies champêtres est donc un acte concret pour la préservation de la biodiversité.



## La concevoir

La haie idéale pour la biodiversité est constituée d'essences diversifiées (au moins six différentes), locales, pluristratifiées avec une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée (mesurant au minimum 1 m 50 en pied de haie). Elle doit être la plus large

possible afin de constituer un refuge dense pour la faune. Privilégier les essences mellifères et/ou à baies favorise également la faune.

### Choix des essences

Choisir des essences locales adaptées au climat, au sol et à l'exposition. Une haie diversifiée sera plus résistante aux maladies.

#### Arbustes

Aubépine blanche / Amélanchier / Argousier / Bourdaine / Buis / Camérisier (Chèvrefeuille des haies) / Charme commun / Chèvrefeuilles des bois / Cerisier de Sainte Lucie / Cornouiller mâle / Cornouiller sanguin / Epine-vinette / Erable de Montpellier / Erable champêtre / Fragon petit houx / Fusain d'Europe / Genêt à balais / Groseillier des alpes / Houx vert / Néflier / Nerprun / Noisetier / Poirier sauvage / Pommier commun / Prunelier / Sureau noir / Sureau rouge / Troène / Viorne Lantane / Viorne obier / Saule Marsault / Genévrier commun / Eglantier

#### Arbres

Alisier blanc / Aulne glutineux / Cerisier à grappes / Châtaignier / Chêne pubescent / Erable champêtre / Frêne commun / Hêtre / Merisier / Murier blanc / Noyer commun / Orme champêtre / Sorbier des oiseleur / Tilleul à grandes feuilles / Résineux persistants

Les espèces exotiques, dont certaines au caractère envahissant, sont à proscrire : buddleia (arbre à papillons) / cyprès / robinier faux-acacia / thuyas / lauriers (palme, rose...) / érables negundo...

### Où se procurer les plants

Quelques pépinières locales :

CEFA Montélimar - arbres et arbustes locaux  
Montélimar (26200) - Tél. 04 75 01 34 94  
<http://cefa26.org/>

Pépin'Hier - Variétés fruitières anciennes cultivées  
Die (26150) - Tél. 04 75 21 28 91  
<http://www.pépin-hier.fr>

Pépinière Cotte - Arbres fruitiers anciens  
Peyrins (26380) - Tél. 04 75 02 71 83  
[pepinieres-cotte@wanadoo.fr](mailto:pepinieres-cotte@wanadoo.fr)

Les Nouveaux Jardins de la Solidarité  
Arbres et arbustes locaux  
Moirans (38430) - Tél. : 04 76 35 01 69  
<http://www.jardins-solidarite.fr>

### Bouturages

Certains plants peuvent être prélevés directement dans les espaces environnants (jeunes plants ou rejets).

Certains végétaux peuvent se bouturer en prélevant des rameaux feuillés sans fruits ni fleurs. Le prélèvement se fait de préférence en fin d'été (rameau aoûté) ou en fin d'hiver. Les saules et les peupliers s'y prêtent particulièrement.

### Attention à la réglementation

Les espèces protégées ne doivent pas être prélevées.

Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du propriétaire pour toute récolte.

Attention au feu bactérien qui touche les fruitiers (pommier, néflier...), l'aubépine, le sorbier... Ne pas prélever ces essences dans la nature afin de ne pas propager la maladie.

Réalisation : LPO Dôme





## Biodiversité de la haie

Les différents étages de la haie (herbacé, arbustif, arboré) fournissent le gîte et le couvert à de nombreuses espèces. Les insectes (comme les coccinelles ou les araignées), les lézards verts, les hérissons, les lapins de garenne occuperont la strate herbacée. Les petits passereaux des fourrés comme le rougegorge familier et la fauvette à tête noire (photo ci-contre) nicheront dans les arbustes les plus touffus ; ils y trouveront également de nombreuses sources de nourriture (insectes, bourgeons et baies). Les petits mammifères comme l'écureuil ou le muscardin se régaleront des noisettes, et les pollinisateurs (abeilles, papillons...) des fleurs mellifères et nectarifères. Les plus vieux arbres à cavité abriteront des chauves-souris, des mésanges, des sitelles torchepot ou des rapaces nocturnes comme la chevêche d'Athéna.

## La planter

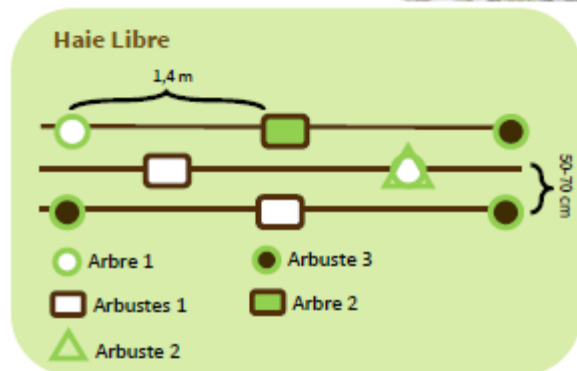
Il faut compter un plant tous les 70 cm pour une haie dense. Il est préférable de les planter en plusieurs rangées afin de leur laisser l'espace nécessaire à leur développement afin de leur permettre constituer une haie dense fonctionnelle.

Plantation de différents étages de végétation (arbres et arbustes), avec les arbres en arrière plan.

Plantation en fin d'automne (novembre) ou début du printemps avant la montée de sève (mars-avril).

Les plantations nécessitent souvent un travail et un enrichissement du sol avec du compost (surtout s'il y avait présence de résineux, afin de pallier l'acidité du sol générée par ceux-ci).

Les plants demanderont un arrosage régulier pendant les deux premières années. Un paillage de 10 cm à leur pied permettra d'y maintenir l'humidité plus durablement.



## L'entretenir

Il est préférable de laisser la haie en port libre. Un recépage (coupe à 5-10 cm des tiges principales) pourra avoir lieu la deuxième ou troisième année après la plantation afin d'étoffer la haie. Pour les arbres, des défourchages (ne garder qu'un tronc et retirer quelques branches latérales) peuvent être réalisés.

Des tailles de contrôle et de mise en sécurité pourront être effectuées en automne-hiver, hors périodes de reproduction de la faune (qui s'étend de mars à septembre), mais pas tous les ans afin de conserver le port naturel de la haie. Pour ces tailles, des interventions en fin d'hiver pour les arbustes à baies seront préférés afin que les oiseaux puissent profiter des fruits jusqu'à la fin de l'hiver. Les coupes devront être nettes afin de ne pas entraîner de blessures favorables aux maladies. Ces tailles auront pour objectif de contenir l'extension horizontale de la haie. Elles sont à minimiser pour favoriser l'effet lisière. Eviter les tailles au sommet car elles abîment la haie et réduisent les possibilités de nidification pour les oiseaux (pour les essences à hautes tiges).

Le pied de haie ne doit être fauché qu'une fois par an, voire tous les deux à quatre ans, par une fauche tardive à l'automne, afin de garder une strate herbacée.



Espèces indigènes à privilégier	Espèces exotiques à déconseiller :	Espèces exotiques à proscrire :
<p><b>ARBRES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilleul (<i>Tilia cordata</i>)</li> <li>- Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Erables : <ul style="list-style-type: none"> <li>Champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>Plane (<i>Acer platanoides</i>)</li> <li>Sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)</li> <li>À feuilles d'obier (<i>Acer opalus</i>)</li> </ul> </li> <li>- Chênes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Sessile (<i>Quercus petraea</i>)</li> <li>Pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>Vert (<i>Quercus ilex</i>)</li> </ul> </li> <li>- Sorbiers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>Domestique (<i>Sorbus domestica</i>)</li> <li>Torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)</li> <li>Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> </ul> </li> <li>- Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> <li>- Micocoulier (<i>Celtis australis</i>)</li> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- If (<i>Taxus baccata</i>)</li> </ul>	<p><b>ARBRES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)</li> <li>- Mûrier à papier (<i>Broussonetia papyrifera</i>)</li> <li>- Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)</li> </ul> <p><b>ARBUSTES / vivaces :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lycet, Goji (<i>Lycium barbarum</i>)</li> <li>- Symphorine (<i>Symphoricarpos alba</i>)</li> <li>- Chèvrefeuille du Japon (<i>Lonicera Japonica</i>)</li> <li>- Laurier cerise, laurier palme (<i>Prunus laurocerasus</i>)</li> </ul> <p>Sumac de Virginie, sumac hérissé, sumac vinaigrier (<i>Rhus typhina</i>)</p>	<p><b>ARBRES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erable negundo (<i>Acer negundo</i>)</li> <li>- Ailante, faux vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>)</li> </ul> <p><b>ARBUSTES / vivaces :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buddleia, buddleja, arbre à papillons (<i>Buddleja davidii</i>)</li> <li>- Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>)</li> <li>- Renouées asiatiques (<i>Reynoutria sp.</i>)</li> <li>- Herbe de la pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frêne (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)</li> <li>- Peupliers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Noir (<i>Populus nigra</i>) – inclus peuplier d'Italie</li> <li>Blanc (<i>Populus alba</i>)</li> <li>Tremble (<i>Populus tremula</i>)</li> </ul> </li> <li>- Saule blanc (<i>Salix alba</i>)</li> <li>- Aulne blanc et glutineux (<i>Alnus incana</i> et <i>Alnus glutinosa</i>)</li>   <li><b>ARBUSTES :</b></li> <li>- Saules : <ul style="list-style-type: none"> <li>Pourpre (<i>Salix purpurea</i>)</li> <li>Drapé (<i>Salix eleagnos</i>)</li> <li>Osier blanc (<i>Salix viminalis</i>)</li> <li>Marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>...</li> </ul> </li> <li>- Viornes : <ul style="list-style-type: none"> <li>Obier (<i>Viburnum opulus</i>)</li> <li>Lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>Tin (<i>Viburnum tinus</i>)</li> </ul> </li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Groseillers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Rouge (<i>Ribes rubrum</i>)</li> <li>À maquereaux (<i>Ribes uva-crispa</i>)</li> <li>Des Alpes (<i>Ribes alpinum</i>)</li> </ul> </li> <li>- Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)</li> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>)</li> <li>- Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>)</li> <li>- Nerpruns : <ul style="list-style-type: none"> <li>Des alpes (<i>Rhamnus alpina</i>)</li> <li>Purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)</li> <li>Alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)</li> <li>Des rochers (<i>Rhamnus saxatilis</i>)</li> </ul> </li> <li>- Eglantiers (<i>Rosa canina</i> et proches)</li> <li>- Cornouillers : <ul style="list-style-type: none"> <li>Mâle (<i>Cornus mas</i>)</li> <li>Sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> </ul> </li> <li>- Figuier (<i>Ficus carica</i>)</li> </ul>		-
--	--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cytise, aubour (<i>Laburnum anagyroides</i>)</li> <li>- Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Poiriers sauvages (<i>Pyrus spinosa</i>, <i>Pyrus communis</i> subsp. <i>pyraster</i>)</li> <li>- Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)</li> <li>- Laurier rose (<i>Nerium oleander</i>)</li> <li>- Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)</li> <li>- Filaire (<i>Phillyrea latifolia</i>)</li> <li>- Pistachier térébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)</li> <li>- Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)</li> <li>- <b>Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>)</b></li> <li>- <b>Arbre à perruque (<i>Cotinus coggygia</i>)</b></li> <li>- Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)</li> <li>- <b>Coronille arbrisseau (<i>Hippocrepis emerus</i>)</b></li> <li>- <b>Cytise à feuilles sessiles (<i>Cytisophyllum sessilifolium</i>)</b></li> <li>- <b>Amélanchier à feuilles ovales (<i>Amelanchier ovalis</i>)</b></li> <li>- <b>Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>)</b></li> <li>- <b>Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)</b></li> <li>- <b>Aubépines (<i>Crataegus monogyna</i>)</b></li> </ul> <p><b>VOLUBILES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clématites : <ul style="list-style-type: none"> <li>Des haies (<i>Clematis vitalba</i>)</li> <li><b>Flammette (<i>Clematis flammula</i>)</b></li> </ul> </li> <li>- Lierre (<i>Hedera helix</i>)</li> <li>- Chèvrefeuilles : <ul style="list-style-type: none"> <li>De Toscane (<i>Lonicera etrusca</i>)</li> <li>Des bois (<i>Lonicera periclymenum</i>)</li> </ul> </li> </ul>		
---	--	--

**En rouge** : les espèces qui résistent particulièrement bien à la sécheresse

**En bleu** : espèces sujettes à vigilance / débat

Source : Valence Romans Agglomération