

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme le 2 Mai 2016
Approbation de la **révision du Plan Local d'Urbanisme** le 19 Décembre 2018
Approbation de la **modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme** le 22 Juin 2020
Approbation de la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme** le 09 Août 2021
Approbation de la **modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme** le 19 juin 2025

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U)	p 15
Dispositions applicables à la zone UA	p 16
Dispositions applicables à la zone UB	p 23
Dispositions applicables à la zone UC	p 31
Dispositions applicables à la zone UI.....	p 38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	p 44
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	p 52
Dispositions applicables à la zone A.....	p 53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	p 61
Dispositions applicables à la zone N.....	p 62
ANNEXES	p 68
Définitions	p 69
Changements de destination.....	p 71
Élément du patrimoine.....	p 90
Emplacements réservés.....	p 99
Palette végétale	p 100

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de la Bégude-de-Mazenc.

Division du territoire en zone

Le territoire couvert le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zone N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UA, UB, UC, UI,

Zone à urbaniser : 1AU

Zone agricole : A et ses sous-secteurs Aia et Aib

Zone naturelle : N

Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

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.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

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.121-27 et R.121-28

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

Habitation

Logement
Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Prise en compte des canalisations de transport de matières dangereuses

Il est rappelé que les servitudes d'utilité publique I3 (servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz) et la servitude I1 (servitude relative concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression) s'appliquent sur le territoire de la Bégude-de-Mazenc.

La servitude d'utilité publique I3 concerne les zones : A et N

La servitude d'utilité publique I1 concerne les zones : UA, UB, UC, 1AU, A et N

La réglementation définit deux zones de dangers : la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux), la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Concernant la canalisation de transport de gaz naturel exploité par GRTGaz, il convient d'appliquer l'arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-027 du 30/11/2016 instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour de ces canalisations.

Concernant les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides (I1), les dispositions suivantes s'appliquent :

- dans les zones de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (225 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation PL1, 220 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation PL2 et 230 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation PL3), proscrire la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie.

- dans les zones des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (180 mètres de part et d'autre des canalisations PL1 et PL2, et 185 mètres de part et d'autre de la canalisation PL3) proscrire la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toutes autres dispositions compensatoires équivalentes prévues par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

Implantation des constructions hors agglomération le long des routes départementales

Les marges de recules à appliquer hors agglomération aux constructions le long des routes départementales sont indiquées sur le document graphique.

N° de la Route Départementale	Catégorie	Marges de recul pour les habitations	Marges de recul pour les autres bâtiments
RD 540	2	25 mètres	15 mètres
RD 74	4	15 mètres	10 mètres
RD 127	4	15 mètres	10 mètres
RD 127 A	4	15 mètres	10 mètres
RD 128	4	15 mètres	10 mètres
RD 625	4	15 mètres	10 mètres

Pour information :

- Les routes de 1ère catégorie sont les axes structurants du Département et servent à relier les grands axes de transit que constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements.
- Les routes de 2ème catégorie relient un pôle de service principal à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1ère catégorie.
- Les routes de 3ème catégorie relient un pôle de service secondaire à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1ère catégorie, à une route de 2ème catégorie ou à un autre pôle de service.
- Les routes de 4ème catégorie relient deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de service. Il peut aussi s'agir d'un itinéraire parallèle à une route de catégorie supérieure.
- Les routes de 5ème catégorie sont des routes qui n'ont d'intérêt que pour les seuls motifs de déplacement routier à l'intérieur du périmètre d'une même commune.

Il est précisé que les zones déjà urbanisées, ou vouées à être urbanisées, et situées dans le prolongement de l'agglomération, mais en dehors de ses limites, (au sens du code de la route c'est-à-dire, matérialisées par le panneau d'agglomération), les marges de recul sont laissées à l'initiative de la commune. Dans ce cadre, les déplacements mode doux piétons et cycles, doivent avoir été prévus et pris en compte. Cependant, toutes constructions pouvant constituer des obstacles agressifs sont interdites dans la zone de sécurité qui est de 4 mètres à compter du bord de la chaussée existante ou future.

De plus, en dehors des zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes classées à grande circulation : RD 9 et RD 540 jusqu'au carrefour du village dans le sens Montélimar- La Bégude-de-Mazenc. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par conséquent, les terrains non construits et situés dans une bande de 75 mètres de part et d'autres de la RD 9 et RD 540 ne peuvent faire l'objet de construction que la mesure ou le Plan Local d'Urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture. Une étude loi Barnier au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme a été réalisé en Mars 2011 et est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les espaces boisés classés

Ce classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ce régime déclaratif s'applique aux secteurs EBC et également aux territoires des commune ayant prescrit un PLU qui n'a pas encore été approuvé. Pour ces dernières, cela doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal précisant l'application de ce régime sur tout ou partie du territoire communal.

La déclaration est déposée par le propriétaire à la mairie de la commune où est envisagée la coupe, une opposition peut être formulée dans le délai du mois.

Quand les coupes sont réalisées pour le compte de l'Etat, de la Région, le Département et leurs établissements publics et leurs concessionnaires, ainsi que pour les ouvrages de production, de transport, distribution et stockage de l'énergie, c'est le préfet qui est compétent pour instruire la déclaration. Cette compétence s'étend aux déclarations faites dans le cadre des PLU prescrits et non approuvés.

Il existe des dispenses de déclaration préalable dans les cas suivants :

- Forêts relevant du régime forestier : forêts publiques domaniales (Etat) ou communale qui sont gérées par l'Office national des forêts (ONF)
- Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée,
- Enlèvement d'arbres dangereux, des chablis et les bois morts,
- Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R 222-13 à 20 et R 412-2 à 6 du code forestier ou du décret du 28 juin 193 (« amendement Monichon »),
- Coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

A signaler qu'aucune dispense n'est accordée dans certains cas : terrains situés dans les zones à risques inventoriées dans les Plan de Prévention de Risques, les périmètres de protection de captage d'eau, les espaces naturels sensibles, les périmètres de protection des monuments historiques, les sites classés ou inscrits, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les zones protégées par un arrêté préfectoral de protection de biotope ...

Référence du code de l'urbanisme : Article L 113-1 et 5 et article R 113-1 et 2

Risques naturels

Détermination des règles applicables dans les zones inondables

Le croisement de l'aléa inondation et des enjeux permet de définir les règles d'urbanisme applicables aux territoires touchés par les inondations. Les modalités de croisement appliquées à la commune de la Bégude-de-Mazenc sont synthétisées selon la grille ci-dessous.

Aléas \ Enjeux		Zones peu ou pas urbanisées	Zones urbanisées	Centre urbain
Rivière Jabron	Aléa fort	R1	-	Rh
	Aléa moyen	R2	-	-
	Aléa faible	R3	-	-
Rivière Roubion, Vermenon, Bramefaim, Brive et Chabotte	Aléa fort	R1	-	-
	Aléa moyen	R2	-	-
	Aléa faible	R3	-	-

Les différents types de zones sont ainsi définies :

- **la zone rouge, dénommée R, inconstructible :**

la zone rouge est divisée en trois secteurs, à savoir R1, R2 et R3, en fonction de l'intensité de l'aléa (croisement hauteurs d'eau et vitesses de courant), modélisé pour la crue de référence.

- **la zone bleue, dénommée B, constructible** avec prescriptions :

la zone bleue correspond aux secteurs urbanisés B affectés par un aléa faible. Elle n'est pas présente sur la commune de La Bégude-de-Mazenc.

- **la zone hachurée, dénommée Rh, constructible** avec prescriptions :

la zone hachurée correspond au secteur du centre urbain affecté par les débordement de la rivière Jabron. Le centre urbain fait l'objet d'un traitement particulier visant au maintien de la constructibilité quel que soit le niveau de l'aléa d'un tout en limitant l'exposition aux risques des biens et des personnes.

L'ensemble de ces zones figure sur le plan de zonage reprise de la cartographie du risque d'inondation.

Principes de réglementation des zones inondables

Il convient de distinguer les zones déjà urbanisées des zones agricoles et naturelles. Dans les zones non urbanisées, il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles populations au risque d'inondation, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

Dans toutes les zones inondables, sont interdits :

- la création de bâtiment nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Les zones inconstructibles R (zone rouge)

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

Peuvent ainsi être autorisés en secteur R1, R2, R3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - o d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - o 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.
 - o d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - o professionnel (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,
 - o d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la

crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :

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

Dans les zones R1, R2 et R3 :

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
- rélaiser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

La cote de référence est fixée à :

- R1 : 2,30 mètres
- R2 : 1,20 mètre
- R3 ; 0,70 mètre

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Les zones constructibles (B et Rh)

Parmi les zones constructibles, on distingue les zones urbanisées affectées par un aléa faible modélisé (B) et le centre urbain quelle que soit l'intensité de l'aléa (Rh).

Seule est représentée, sur la commune de la Bégude-de-Mazenc, la zone Rh. Les dispositions applicables sont les suivantes.

Dans la zone Rh, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaire 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 :
 - o d'habitation,
 - o d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - o professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).

- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation,
 - o 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.
 - o d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.
 - o 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 (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux 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 mètre 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 20m².

- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6m² de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la cote de référence.

- La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.

- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.

- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

- 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.

Dans la zone Rh, la cote de référence est fixée à : $Rh = \text{cote de casier en crue centennale (en mètre NGF sur document graphique à majorée de } 0,20 \text{ mètre (cote } Q100 : 208,25 + 0,20 = 208,45 \text{ m NGF)}$.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGn 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

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

Lutte contre la prolifération de l'ambroisie

Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements, ...) peut favoriser la prolifération de l'ambroisie, plante dangereuse pour la santé (allergies liées au pollen). L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie dans le département de la Drôme doit être respecté.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre bourg de la Bégude-de-Mazenc et au hameau historique de Châteauneuf-de-Mazenc. Cette zone, la plus dense de la commune, se caractérise par une pluralité des fonctions mais aussi par une forte valeur patrimoniale.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les industries,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Article UA 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destination, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces ou activités de service, vers une vocation d'habitat, est interdit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures et balcons.

Les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu avec le bâti existant, à l'alignement des voies. Toutefois, lorsque le front bâti est assuré par un ouvrage maçonné, d'une hauteur maximale d'un mètre et conservant le caractère continu et architectural du bâti environnant, une implantation en retrait pourra être autorisée, sans pouvoir excéder 3 mètres de retrait.

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures et balcons.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur au moins une limite séparative, en s'accolant si possible au bâti existant,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative si leur emprise au sol est inférieure à 30 m²
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (le faitage) et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour

autant dépasser 12 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 5 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UA 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les façades, les menuiseries et les couvertures de toitures des constructions doivent respecter les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Façades

Sur le bâti existant, les témoignages architecturaux doivent être conservés- tels que les portes anciennes, les encadrements de porte ou de fenêtre, les façades en pierres. Si pour des raisons d'habitabilité, une porte ou une fenêtre devrait être bouchée, l'encadrement ancien devrait être conservé. Le bouchage doit être réalisé avec un retrait compris entre 10 et 15 centimètres, selon l'épaisseur de l'encadrement.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Pour les constructions à usage d'activités de commerces, services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toitures

En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'une installation et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Annexes et extensions

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Le bardage pour les constructions annexes est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation du bâti Nord-Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontées de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 2 mètres,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contraintes techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

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

Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes vis à vis des espaces publics et privés limitrophes.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Article UA 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants. Le stationnement des véhicules doit ainsi être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places par logements. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place «visiteur» par tranche achevée de trois logements.

Les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées peuvent déroger à la règle : 1 place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, il est attendu une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est attendu une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité technique justifiée de la part du constructeur à respecter ces obligations, chaque pétitionnaire peut

en être tenu quitte, en réalisant des aires de stationnement sur un terrain voisin. Les aires de stationnement sur un terrain voisin ne pourront se faire qu'en justifiant de la propriété ou à minima d'une servitude écrite.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 3 logements.
Pour toute construction à usage de bureau il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plate forme doit respecter une largeur maximum de 8 mètres.

Cheminements piétons et modes doux

Des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés sur au moins un côté des nouvelles voiries.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

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

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions de la commune, situées en continuité du centre du village. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat se caractérise également par une certaine mixité des fonctions (commerces, équipements ...). On retrouve dans cette zone une densité moyenne.

La zone UB comprend un sous-secteur UBc correspond au commerce UTILE implanté au Sud de la commune.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Interdiction de certain usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces de gros,
- les autres équipements recevant du public,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Dans la zone UBc uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations
- La restauration
- Les commerces de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article UB 2 - Limitation de certain usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UB et son sous-secteur UBc, les destinations et sous destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UB uniquement, l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et de ne pas procurer de gêne pour l'habitat.

Dans le sous-secteur UBc uniquement, l'extension des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et dans la limite de 1 250 m² d'emprise au sol total après travaux.

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

La zone UB dispose d'un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (100%). Ce secteur se situe sur les parcelles H 939 et H 933.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

D'une manière générale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie actuelle ou future.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit à l'alignement, si leur emprise au sol est inférieure à 30 m²
- soit en respectant un retrait de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Dans la zone UB, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 mètres au faitage (bâtiment de plain-pied) ou dans le cas de constructions mitoyennes
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Dans le sous-secteur UBc, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 7 mètres à l'acrotère,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport

Les annexes doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative, si leur emprise au sol est inférieure à 30 m²
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m²

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (le faîtage) et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UB 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les façades, les menuiseries et les couvertures de toitures des constructions doivent respecter les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Façades

Sur le bâti existant, les témoignages architecturaux doivent être conservés- tels que les portes anciennes, les encadrements de porte ou de fenêtre, les façades en pierres. Si pour des raisons d'habitabilité, une porte ou une fenêtre devrait être bouchée, l'encadrement ancien devrait être conservé. Le bouchage doit être réalisé avec un retrait compris entre 10 et 15 centimètres, selon l'épaisseur de l'encadrement.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Pour les constructions à usage d'activités de commerces, services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toitures

En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.

Dans la zone UB uniquement, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Annexes et extensions

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Le bardage pour les constructions annexes est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation du bâti Nord-Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 2 mètres,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contrainte techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

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

Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes vis à vis des espaces publics et privés limitrophes.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'ensemble :

Au moins 10% de la surface totale, doit être aménagée en un espace commun accessible et ornementé de plantations, bassin de rétention non compris. Ces derniers devront par ailleurs être plantés et paysager.

Un minimum de 10% de la surface de chaque lot doit être aménagé en espace vert et 30% planté d'arbres de haute tige. Les aires de stationnement, dans le cadre d'opération d'ensemble, seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour deux emplacements.

Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UB 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places par logements. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble il sera exigé une place «visiteur» par tranche achevée de trois logements.

Les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées peuvent déroger à la règle : 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, il est attendu une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est attendu une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité technique justifiée de la part du constructeur à respecter ces obligations, chaque pétitionnaire peut en être tenu quitte, en réalisant des aires de stationnement sur un terrain voisin.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 3 logements.

Pour toute construction à usage de bureau il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plate forme doit respecter une largeur minimum de 8 mètres, sauf dans le cas d'une voirie à sens unique.

Cheminements piétons et modes doux

Des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés sur au moins un côté des nouvelles voiries.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés afin de relier les constructions aux éventuels espaces et équipements publics.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

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

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de la commune, situées en discontinuité du centre du village. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité faible.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 - Interdiction de certain usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- La restauration,
- Les cinémas,
- Les commerces de gros,
- Les bureaux et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article UC 2 - Limitation de certain usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher, à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et de ne pas procurer de gêne pour l'habitat.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaire à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales), les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie actuelle ou future.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit à l'alignement si leur emprise au sol est inférieure à 30m²
- soit en respectant un retrait de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Le long de la RD 9, les constructions doivent s'implanter à 25 mètres au moins de l'axe de la RD 9. Cette distance est réduite à 20 mètres pour les piscines (étude loi Barnier).

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative si leur emprise au sol est inférieure à 30 m²
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20% du terrain support.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (le faîtage) et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UC 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**Aspect extérieur des constructions**

Les façades, les menuiseries et les couvertures de toitures des constructions doivent respecter les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Façades

Sur le bâti existant, les témoignages architecturaux doivent être conservés- tels que les portes anciennes, les encadrements de porte ou de fenêtre, les façades en pierres. Si pour des raisons d'habitabilité, une porte ou une fenêtre devrait être bouchée, l'encadrement ancien devrait être conservé. Le bouchage doit être réalisé avec un retrait compris entre 10 et 15 centimètres, selon l'épaisseur de l'encadrement.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Pour les constructions à usage d'activités de commerces, services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toitures

En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'une installation et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Annexes et extensions

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Le bardage pour les constructions annexes est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation du bâti Nord-Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontées de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 2 mètres,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contrainte techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

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

Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes vis à vis des espaces publics et privés limitrophes.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Au moins 10% de la surface totale, doit être aménagée en un espace commun accessible et ornementé de plantations, bassin de rétention non compris. Ces derniers devront par ailleurs être plantés et paysagés.

Un minimum de 10% de la surface de chaque lot doit être aménagé en espace vert, et 30% planté d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement, dans le cadre d'opération d'ensemble, seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour deux emplacements.

Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UC 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places par logements. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble il sera exigé une place «visiteur» par tranche achevée de trois logements.

Les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées peuvent déroger à la règle : 1 place par logement.

En cas d'impossibilité technique justifiée de la part du constructeur à respecter ces obligations, chaque pétitionnaire peut en être tenu quitte, en réalisant des aires de stationnement sur un terrain voisin.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 3 logements.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Tout nouvel accès pour desservir une construction à partir de la RD 9 est interdit.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

En cas de création d'une voie nouvelle, la largeur de la plate forme doit respecter une largeur minimale de 8 mètres, sauf en cas de voirie à sens unique.

Cheminements piétons et modes doux

Des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés sur au moins un côté des nouvelles voiries.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés afin de relier les constructions aux éventuels espaces et équipements publics.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.
Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

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

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond à la zone d'activité de Boulagne, située à l'entrée Ouest de la Bégude-de-Mazenc.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les hébergements
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition.

De plus, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

Article UI 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les logements dans la limite d'un seul par unité foncière et à conditions de ne pas excéder 25 m², d'être nécessaires à l'activité (astreinte, gardiennage ...) et incorporés dans le volume de la construction.
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de plancher,
- L'industrie et les entrepôts à condition d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone,
- La restauration à condition qu'elle soit associée à une activité artisanale ou de service autorisée, qu'elle soit intégrée au bâtiment de cette activité et que la surface de plancher destinée à la restauration ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

D'une manière générale, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Lorsque la limite séparative jouxte à la zone UB, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 mètres végétalisé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de la construction dans le cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) est limitée à 9 mètres.

Article UI 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Toitures

Les toitures doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire. Elles devront s'harmoniser avec la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être réalisées avec une pente comprise entre 0 et 35%.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Article UI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Toutes les clôtures devront présenter une hauteur hors sol maximale de 1,80 m comprenant un soubassement maçonné discret de 30 cm de hauteur. En façade du chemin de Boulagne, la hauteur limite des clôtures est portée à 0,60 m. La teinte imposées pour les parties métalliques : gris RAL 7022. Une composition en panneaux soudés avec des mailles rectangulaires de 5*10 cm. Les limites de clôture respecteront les alignements du plan d'aménagement du PAE de Boulagne. En cas de présence de noues, les clôtures seront implantées dans les parties basses de celles-ci (en fond de noue).



Les clôtures devront être perméables pour le passage de la microfaune/mésafaune.



La séparation entre lots peut être réalisée par une bande plantée, suivant la palette végétale établie ci-après. Les plantations mono spécifiques devront être évitées. Il est rappelé que les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Il est rappelé également que les clôtures devront faire l'objet d'un entretien régulier et restées en bon état (exempt de toute végétation invasive, grimpante).

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres et verts

Les espaces libres devront être traités et plantés suivant la palette végétale établie ci-après, en proposant plusieurs strates (strate herbacée, arbustes, arbres de haute tige) et une palette de couleurs variées selon les saisons. Les plantations mono-spécifiques sont proscrites.

Les espaces verts feront l'objet d'un traitement paysager de qualité qui représentera à minima 10% de la surface totale de l'unité foncière.

L'aménagement des espaces extérieurs sera réalisé de manière à réduire leur imperméabilisation. Il est demandé que les zones de stationnement soient réalisées en stabilisé, en graviers ou en dalles alvéolées.

Article UI 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobiles

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

Stationnement des deux roues

Pour toute construction, il est exigé l'aménagement d'un parking pour les deux roues.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UI 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

Cheminements piétons et modes doux

La place réservée au piéton est importante, pour une question de sécurité et pour une question de convivialité donné à ces lieux, souvent déshumanisé, ceci relevant de l'image de la zone d'activité. Ainsi, en cas de création de nouvelles voies, ces dernières devront comporter au moins un trottoir et si possible un espace réservé aux cycles.

Article UI 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors de munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdites.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les pétitionnaires devront réaliser sur leurs unités foncières les ouvrages nécessaires au traitement, à la rétention, à l'infiltration ou à l'évacuation des eaux de toitures reçues. Les eaux de toitures peuvent être récupérées pour un usage non potable (arrosage des espaces verts, usage intérieur dans le cadre de la réglementation en vigueur, ...). Si les surfaces imperméabilisées excèdent 50% de l'unité foncière, des noues de rétention devront être prévues. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol et aux contraintes locales.

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Toutes installations artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblage ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors que toute opération ou de nouvelles construction, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisées. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU correspondent à des espaces à caractère naturel situées à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements (espaces publics, stationnement ...) compatibles avec la vocation résidentielle dominante.

Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les OAP.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières,
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les commerces de gros
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Article 1AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destination, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement distingue des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affectés à des catégories de logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Sur le secteur des Mourettes (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1) la servitude de mixité sociale est de 40%.

Sur le secteur de la Manotière (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2) la servitude de mixité sociale est de 40%.

Sur le secteur du Sage (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3) la servitude de mixité sociale est de 25%.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales), les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit à l'alignement si leur emprise au sol est inférieure à 30m²
- soit en respectant un retrait de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 mètres au faîtage (bâtiment de plein pied) ou dans le cas de constructions mitoyennes,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.

Les annexes doivent être édifiées :

- soit sur une limite séparative si leur emprise au sol est inférieure à 30m²
- soit en respectant un retrait de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m².

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (le faîtage) et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne devra pas excéder 5 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Article 1AU 5 - Qualité architectural, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades des constructions doivent être enduites en respectant les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Pour les constructions à usage d'activités de commerces, services ou d'artisanat, les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toitures

En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'une installation et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Annexes et extensions

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Le bardage pour les constructions annexes est interdite.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation du bâti Nord-Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires.

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmontées de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 1,60 mètre,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contrainte techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

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

Les plantations doivent être entretenues pour à garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes vis à vis des espaces publics et privés limitrophes.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Au moins 10% de la surface totale, doit être aménagée en un espace commun accessible et ornementé de plantations, bassin de rétention non compris. Ces derniers devront par ailleurs être plantés et paysagés.

Un minimum de 10% de la surface de chaque lot doit être aménagé en espace vert, et 30% planté d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement, dans le cadre d'opération d'ensemble, seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour deux emplacements.

Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 1AU 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est attendu deux places par logements incorporées dans le lot. De plus, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place visiteur par tranche achevée de 3

logements.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied et couvert (ou abri extérieur) pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 3 logements.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisées et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...)
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

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

En cas d'une voie nouvelle, la largeur de la plateforme doit respecter une largeur minimale de 8 mètres, sauf en cas de voirie à sens unique.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Cheminements piétons et modes doux

Des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés sur au moins un côté des nouvelles voiries.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons et modes doux devront être créés et aménagés afin de relier les constructions aux éventuels espaces et équipements publics.

Ainsi, concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, sur le secteur des Mourette, une connexion piétonne devra être créée entre le secteur de projet et le supermarché U conformément aux objectifs fixés dans l'Orientation d'Aménagement (se reporter au schéma de principe).

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, sur le secteur de la Manotière, une connexion piétonne devra être créée le long de la voirie à créer et entre le secteur de projet et le chemin de la Grande Tuilerie et Manotière, conformément aux objectifs fixés dans l'Orientation d'Aménagement (se reporter au schéma de principe).

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3, sur le secteur du Sage, une connexion piétonne devra être réalisée le long de la voirie à créer au Nord du secteur (se reporter au schéma de principe).

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

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

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone agricole, 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. Cette zone doit permettre d'affirmer la vocation agricole des terres et de favoriser le développement de l'activité.

La zone A comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone A comprend également deux STECAL (Aia et Aib) à vocation d'activité économique pour un paysagiste et une imprimerie.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m² de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérées comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,

De plus, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface définie selon la réglementation en vigueur, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter l'article 4 et 5 suivants,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les STECAL seules sont autorisés les sous-destination suivantes à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- les entrepôts,
- les bureaux,
- les industries

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les parties de bâtiments délimitées dans l'inventaire annexé au règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour

l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m² de surface de plancher, aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment ainsi transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les éléments du patrimoine paysager à protéger ou à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il peut être refusé pour des motifs d'ordre paysager.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales), les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Le long de la RD9 et de la RD 540 classées routes à grande circulation, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe (voir disposition générale).

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite. Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

Concernant les extensions et les aménagements de bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines et les annexes doivent être implantées à 10 mètres des limites séparatives.

Dans les STECAL Aia et Aib, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Emprise au sol des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m² de surface de plancher. Toutefois, cette limite ne s'applique pas au changement de destination pour l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, qui peut s'effectuer dans le volume existant.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le STECAL Aia, les constructions ne doivent pas excéder 200 m² d'emprise au sol

Dans le STECAL Aib, les constructions ne doivent pas excéder 800 m² d'emprise au sol

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'égout du toit dans le cas de construction à toit plat.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant dans la limite de 9 mètres au faîtage.

Dans le STECAL Aia, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le STECAL Aib, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Article A 5 - Qualité architectural, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être enduites en respectant les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Pour les construction à usage agricole, la sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être de formes simples, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

Pour les constructions à usage agricole, les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisées à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site. Les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'une installation et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Extensions et annexes

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) doivent utiliser des matériaux qui soient identiques à la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extensions continues avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. La demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti paysager.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 1,60 mètre,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contrainte techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doivent être conservées au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux, ceci pouvant aussi favoriser une bonne adéquation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.

Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations techniques.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Article A 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

En cas de création d'une voie nouvelle, ses dernières doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors de munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone dite 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 ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et notamment le Château Emile Loubet (élément du patrimoine n°1) les annexes et les extensions sont interdites.

Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m² de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérées comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les parties de bâtiments délimitées dans l'inventaire annexé au règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m², aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures balcons.

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales), les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Le long de la RD9 et de la RD 540 classées routes à grande circulation, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe (voir dispositions générales).

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspond à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Les piscines et les annexes doivent être implantées à 10 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m².

Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction et le niveau du sol avant travaux. Un plan en coupe pourra être exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage et 3 mètres dans le cas de toiture terrasse.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant dans la limite de 9 mètres au faitage.

Article N 5 - Qualité architectural, environnementale et paysagère

Généralité

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et notamment le Château Emile Loubet les travaux exécutés sur la construction existante ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aspect extérieur des constructions

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

Façades

Pour les constructions à usage d'habitation, les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être enduites en respectant les contextes patrimoniaux, culturels et architecturaux locaux environnants.

Les bâtiments à usage d'habitation pourront recevoir au maximum deux teintes sur leurs façades.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être de formes simples, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'une installation et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Extensions et annexes

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris ...) doivent utiliser des matériaux qui soient en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extensions continues avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti paysager.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 1,60 mètre,
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les grillages doivent être de couleur vert foncé.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contrainte techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, en s'intégrant dans le paysage environnant.

La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doivent être conservées au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux, ceci pouvant aussi favoriser une bonne adéquation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.

A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route.

Article N 7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules des services publics.

Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

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

En cas de création d'une voie nouvelle, ses dernières doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugée «difficilement raccordable» par le service compétent. L'habitation doit alors de munir d'un assainissement autonome conforme à la législation. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

Lorsque la gestion à la parcelle des eaux pluviales est impossible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables. Ainsi, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

ANNEXES

DÉFINITIONS

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

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 toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.

Façade

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs

unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface de plancher

La définition de la surface de plancher correspond à la définition définie à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Voies ou emprises publiques

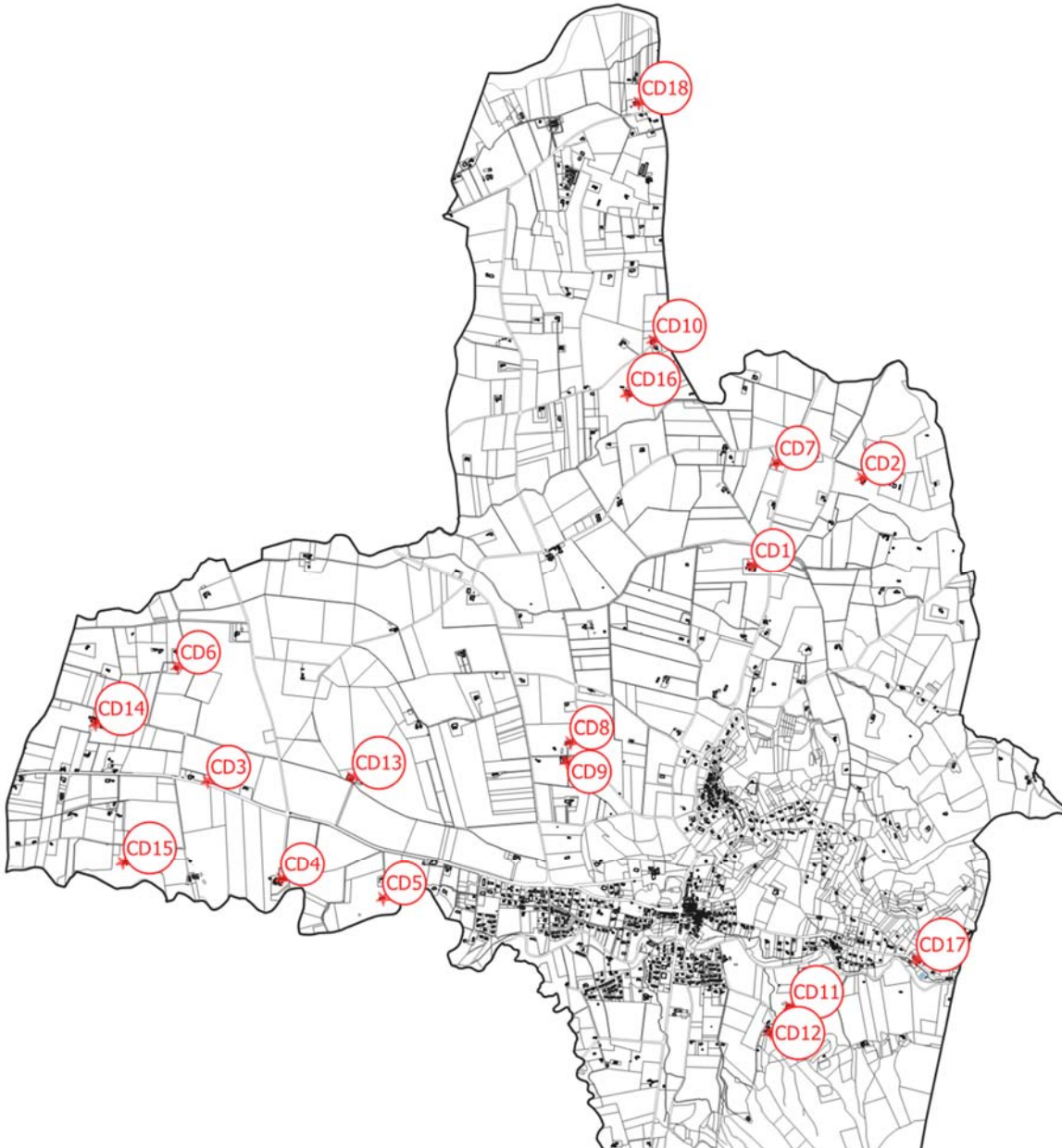
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

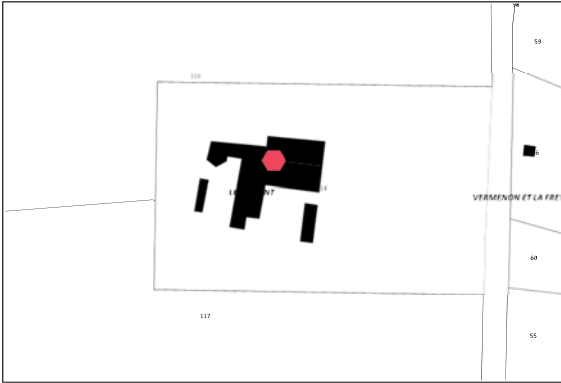



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme prévoit que «dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

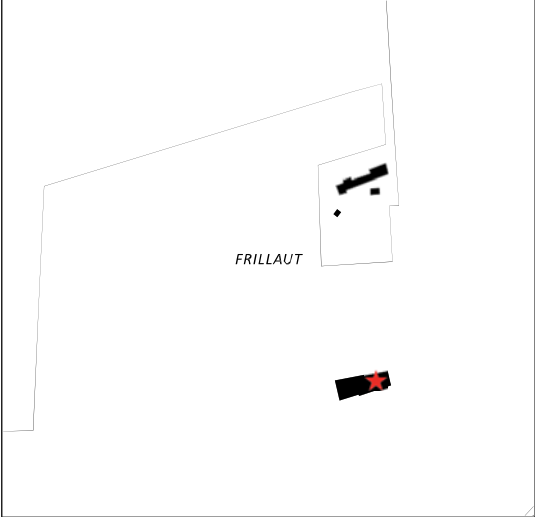




Bâtiment n°1	
Lieu-dit	Le Lequint
Référence cadastrale	ZS 114
Nature du bâtiment	Ancienne ferme en pierre
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;">   </div>	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres

Bâtiment n°2- Monsieur Chastan	
Lieu-dit	Pieragnon
Référence cadastrale	ZD 45
Nature du bâtiment	Ancienne ferme en pierre
	
 	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres mais proximité de terres agricoles cultivées

Bâtiment n°3	
Lieu-dit	Les Hautes Blaches-Nord
Référence cadastrale	ZO 45 et 46
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en pierre
  	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres


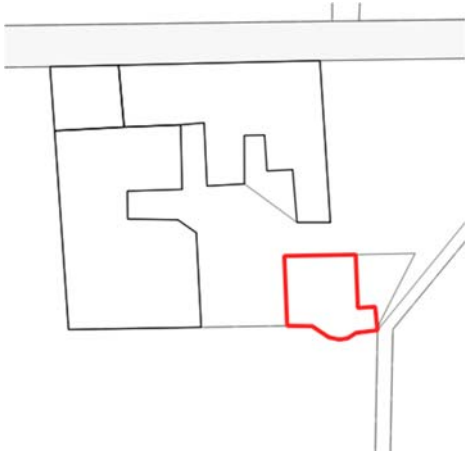

Bâtiment n°4	
Lieu-dit	Les Vautours
Référence cadastrale	ZM 104
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°5- Mirabel	
Lieu-dit	Frillaut
Référence cadastrale	ZL 138
Nature du bâtiment	Ancienne grange
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres



Bâtiment n°6- Borla	
Lieu-dit	Les Basses Blaches Nord
Référence cadastrale	ZN 118
Nature du bâtiment	Ancienne grange
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="221 443 775 976">  </div> <div data-bbox="817 434 1356 976">  </div> </div> <div data-bbox="344 994 1294 1702">  </div>	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres

Bâtiment n°7- Perbet	
Lieu-dit	Le Planas
Référence cadastrale	ZD67
Nature du bâtiment	Ancienne grange
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres

Bâtiment n°8	
Lieu-dit	Beau Plan
Référence cadastrale	ZR 74
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



Bâtiment n°9	
Lieu-dit	Beau Plan
Référence cadastrale	ZR 80
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance avec pigeonnier dans un ensemble bâti habité
 	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



Bâtiment n°10- Boghi	
Lieu-dit	Saint-Maurice
Référence cadastrale	ZB 257
Nature du bâtiment	Ancienne ferme en pierre
  	
Desserte viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Absence d'exploitation agricole à moins de 100 mètres

Bâtiment n°11	
Lieu-dit	Combamont
Référence cadastrale	ZI 234
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°12	
Lieu-dit	Les Barbiers
Référence cadastrale	D 331
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances dont l'une en pierre en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°13	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZP 108
Nature du bâtiment	Angle nord-est d'un ancien hangar agricole en pierres
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à proximité d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°14	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZM 127
Nature du bâtiment	Ancienne grange en partie en pierres en continuité d'habitations
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un hameau qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°15	
Lieu-dit	Les vautours
Référence cadastrale	ZM 123
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

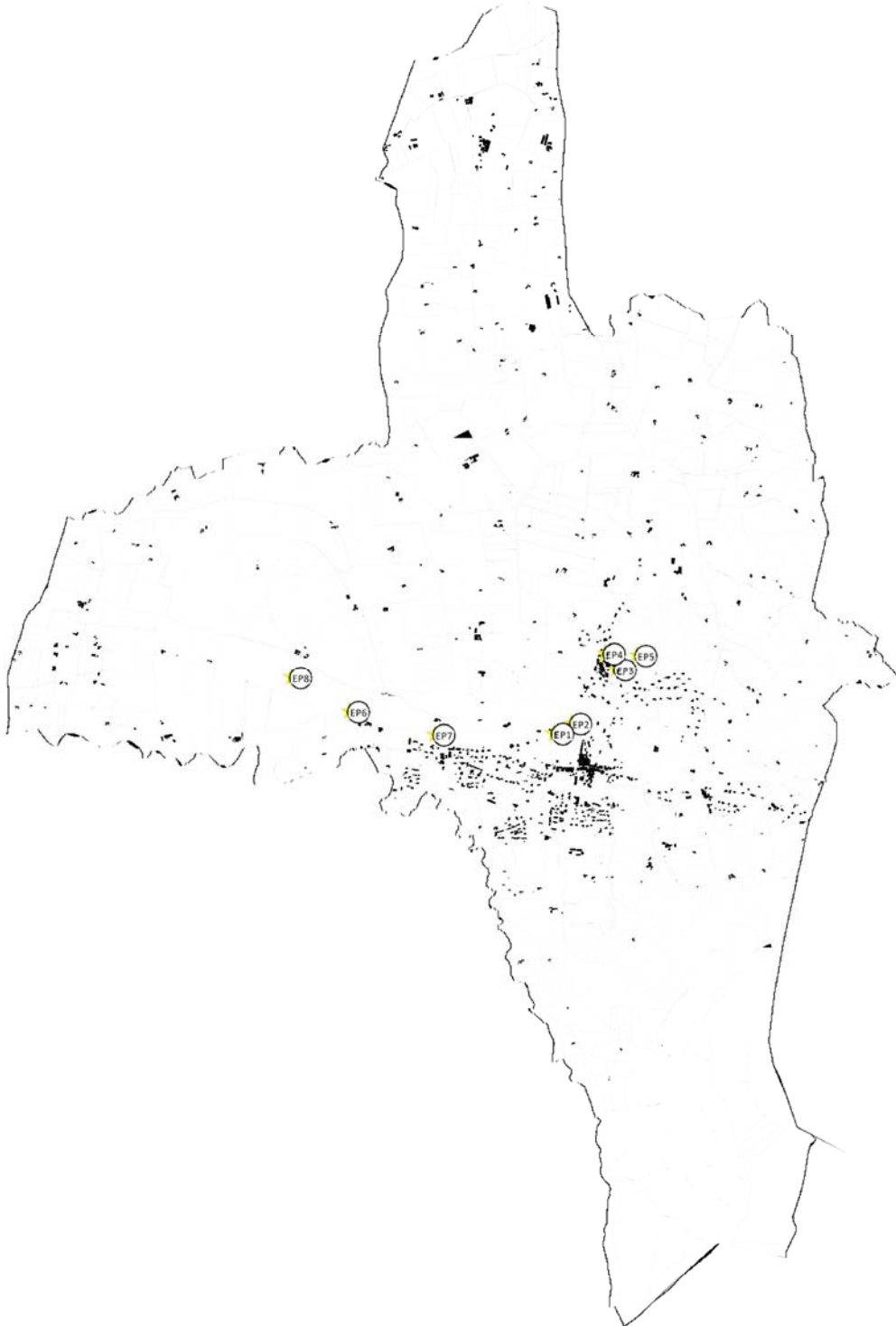
Bâtiment n°16	
Lieu-dit	Route de Costardin
Référence cadastrale	ZC98
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°17	
Lieu-dit	Route de Dieulefit
Référence cadastrale	C 195
Nature du bâtiment	Ancienne usine située sur la route de Dieulefit
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à l'écart de tout espace agricole



Bâtiment n°18	
Lieu-dit	Route de Picard
Référence cadastrale	ZA 246
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que «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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»




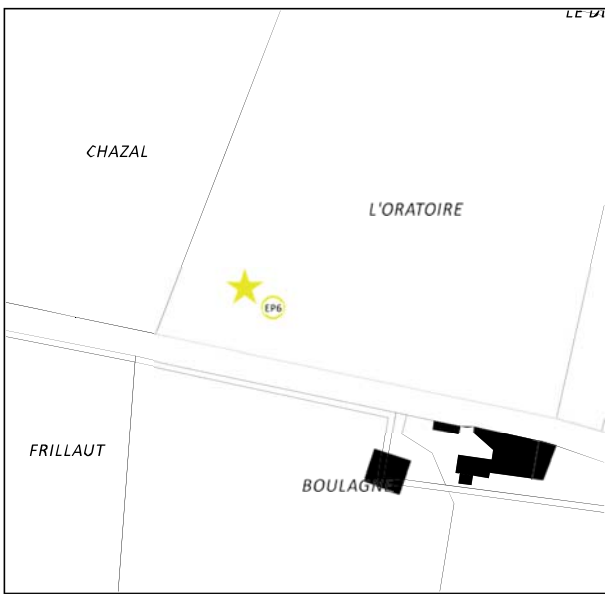
Elément du patrimoine bâti n°1	
Lieu-dit	Le Château
Référence cadastrale	H 1435, 1436, 1437, 1438
Nature de l'élément	Bâtiment historique- Le Château Emile Loubet
 	
	
Elément à préserver	L'intégralité du Château Emile Loubet et des dépendances assorties.
Prescriptions	Les annexes et les extensions sont interdites. Les travaux exécutés sur la construction existante ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.


Elément du patrimoine bâti n°2	
Lieu-dit	Le Château
Référence cadastrale	H 288
Nature de l'élément	Bâtiment historique- Les Thermes
 	
Elément à préserver	Les fondations des thermes
Prescriptions	Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.


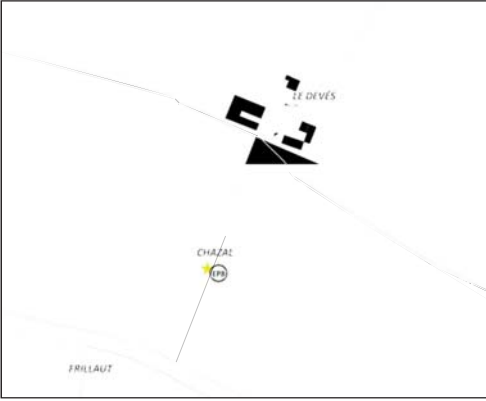

Elément du patrimoine bâti n°3	
Lieu-dit	Châteauneuf-de-Mazenc
Référence cadastrale	H 100
Nature de l'élément	Eglise- Intérêt patrimonial et historique
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  </div> <div style="width: 45%;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;">  </div> </div>	
Elément à préserver	Bâtiment religieux
Prescriptions	Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Elément du patrimoine bâti n°4	
Lieu-dit	Châteauneuf-de-Mazenc
Référence cadastrale	H 32
Nature de l'élément	Le Beffroi- Intérêt patrimonial et historique
	
 	
Elément à préserver	Bâtiment historique
Prescriptions	Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Elément du patrimoine bâti n°5	
Lieu-dit	Châteauneuf-de-Mazenc
Référence cadastrale	H 517
Nature de l'élément	La Chapelle du Mont Carmel- Intérêt patrimonial
	
 	
Elément à préserver	Bâtiment historique et religieux
Prescriptions	Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir, Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Elément du patrimoine bâti n°6	
Lieu-dit	L'oratoire
Référence cadastrale	ZL 135
Nature de l'élément	L'oratoire- Intérêt patrimonial et religieux
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>	
Elément à préserver	Elément religieux
Prescriptions	<p>Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,</p> <p>Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.</p>

Élément du patrimoine naturel n°7	
Lieu-dit	Boulagne
Référence cadastrale	ZL 169
Nature de l'élément	Alignement d'arbres
  	
Élément à préserver	L'alignement d'arbres remarquables
Prescriptions	Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il peut être refusé pour des motifs d'ordre paysager.

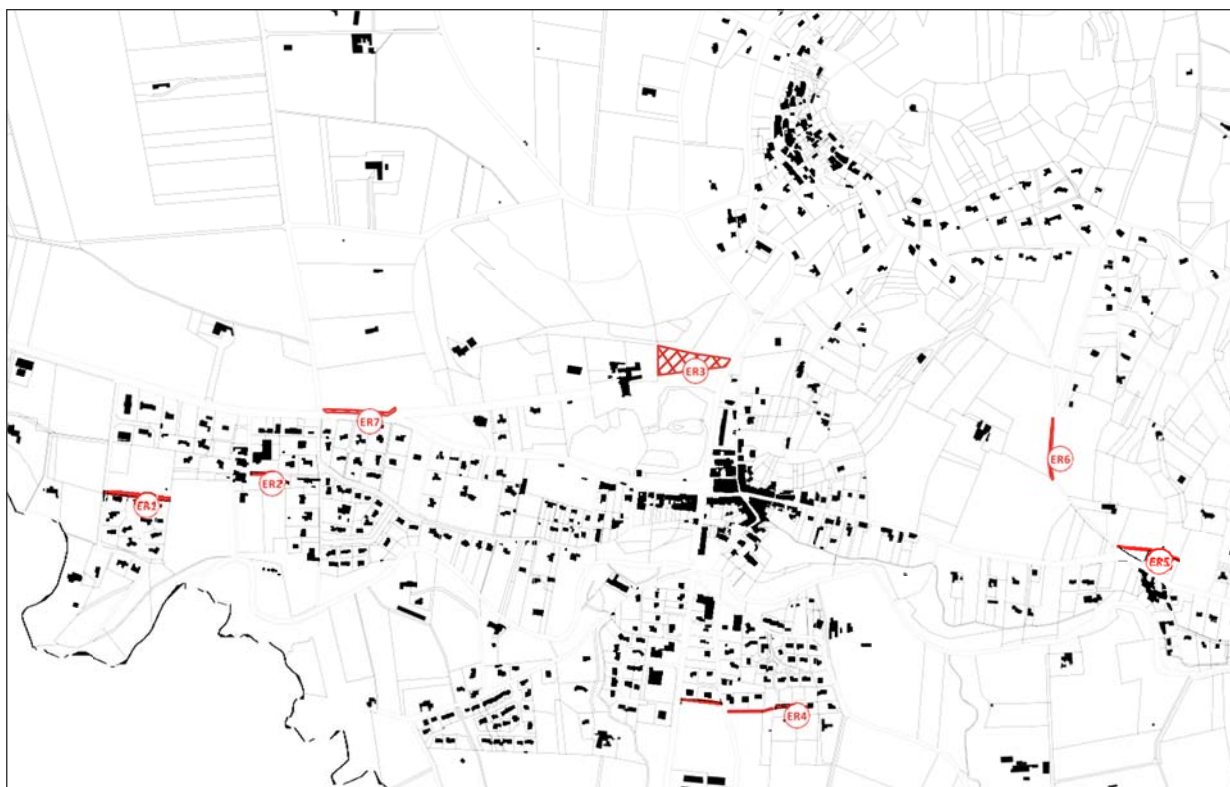
Elément du patrimoine naturel n°8	
Lieu-dit	Chazal
Référence cadastrale	ZL 108
Nature de l'élément	Alignement d'arbres
  	
Elément à préserver	L'alignement d'arbres remarquables
Prescriptions	Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il peut être refusé pour des motifs d'ordre paysager.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme prévoit que «le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

Numéro de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Références cadastrales
ER 1	Création d'une voirie de 6 mètres de large afin de désenclaver la parcelle ZL249 dans le cadre de son urbanisation à long terme	Commune	824 m ²	ZL 210
ER 2	Création d'un cheminement piéton afin de relier ce secteur au centre village	Commune	216 m ²	ZL 21
ER 3	Création d'un parking pour l'école	Commune	5 224 m ²	H 288
ER 4	Réalisation d'un cheminement piéton et vélo entre le secteur d'OAP des Mourettes et le supermarché	Commune	812 m ²	ZI 17 et ZI 154
ER 5	Réalisation d'un cheminement piéton sécurisé afin de créer un lien entre le secteur d'OAP du Sage et les équipements de la commune	Commune	272 m ²	C 507, C 549 et C 655
ER 6	Elargissement de la voie (4 mètres) pour sa sécurisation et le passage de l'assainissement	Commune	499 m ²	H 629
ER 7	Aménagement de la vélo route voie verte	Syndicat Mixte Montélimar	875 m ²	ZR36



LA PALETTE VÉGÉTALE

Issue du cahier des charges de cession des terrains de la Communauté de Communes
Dieulefit-Bourdeaux
Parc d'activité Economiques (PAE) de Boulagne

Quercus pubescens
Chêne blanc



Quercus ilex
Chêne vert



Pinus halepensis
Pin d'Alep



Olea europaea
Olivier



Prunus amygdalus
Amandier



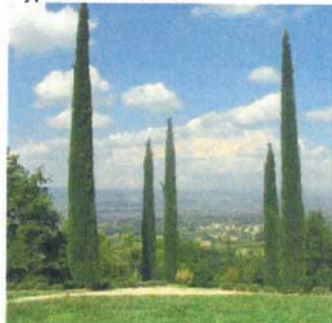
Ostrya carpinifolia
Charme-houblon



Alnus glutinosa
Aulne glutineux



Cupressus sempervirens stricta
Cyprés de Florence



Fraxinus angustifolia
Frêne oxyphylle



LES ARBRES

LES ARBRES

Acer campestre
Erable champêtre



Cesltis australis
Micocoulier de provence



Populus alba
Peuplier blanc



Salix alba
Saule blanc



Prunus cerasus
Cerisier



Prunus armeniaca
Abricotier



LES ARBUSTES

Cornusaiba
Cornouillerblanc



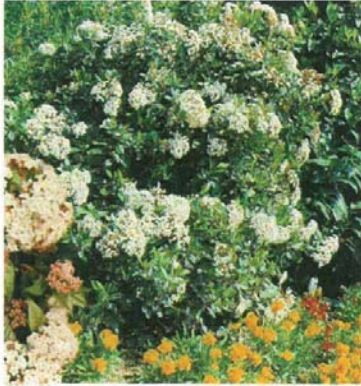
Cornus stolonifera
Cornouiller stolonifère



Laurusnobilis
Laurier noble



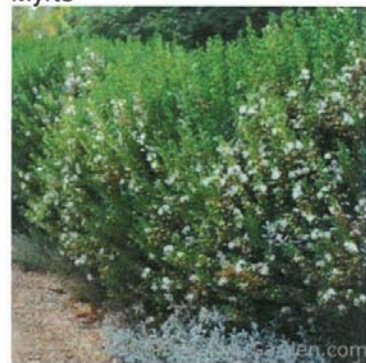
Viburnumtinus
Laurier tin



Cotinuscoggygia
Arbre à perruque



Myrtus communis
Myrte



Choisyaternata
Oranger du Mexique



Salixrosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin



Viburnumplicatum
Viorneplicatum



LES VIVACES

Cistus creticus
Cyste de Crète



Cerastium tomentosum
Céraistecotonneux



Centranthus ruber
Centrante



rouge

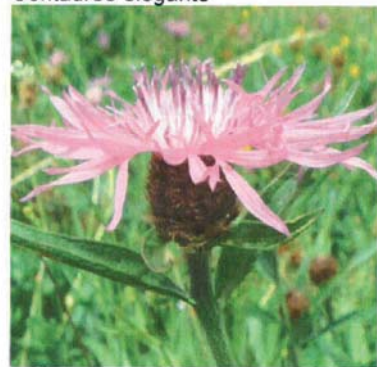
Erigeron karvinskianus
Vergerette de Karvinski



Gaura lindheimeri
Gaura



Centaurea bella
Centaurée élégante



Stipa tenuifolia
Stipa



Pennisetum alopecuroides
Pennisetum



Miscanthus sinensis 'Kaskade'
Miscanthus

