

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Gallargues-le-Montueux

5/

Règlement

Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du PLU

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gallargues-le-Montueux	
Nom du fichier	5/ Règlement
Version	Octobre 2023
Rédacteur	Adèle Chaize-Riondet
Vérificateur	Adèle Chaize-Riondet
Approbateur	Benjamin Pesquier

Titre I : Dispositions générales	4
Titre I – Dispositions générales	5
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	19
Dispositions applicables à la zone UA	20
Dispositions applicables à la zone UB	26
Dispositions applicables à la zone UC	33
Dispositions applicables à la zone UE	41
Dispositions applicables à la zone UP	45
Dispositions applicables à la zone UT	48
Dispositions applicables à la zone UX	52
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	58
Dispositions applicables à la zone 2AU	59
Dispositions applicables à la zone 1AU	64
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	68
Dispositions applicables à la zone A	69
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles	76
Dispositions applicables à la zone N	77

1

- Titre I :
Dispositions
générales

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gallargues-le-Montueux.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Gallargues-le-Montueux couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

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

La zone UA : Noyau originel du village caractérisé par une mixité des fonctions, une densité élevée et une typologie traditionnelle des constructions.

La zone UB : Faubourg du noyau urbain originel du village caractérisé par une mixité des fonctions et une densité importante.

Le sous-secteur UBa comprend le site des locaux techniques municipaux, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour du logement locatif social.

La zone UC : Extensions urbaines du village caractérisées par une vocation principale d'habitat et une morphologie de type pavillonnaire.

Le sous-secteur UCa concerne le site de l'ancienne cave coopérative faisant l'objet d'un projet de programme de logements, notamment de logements locatifs sociaux.

La zone UE : Dédiées aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

La zone UP : Correspondant à la zone de service de l'autoroute.

La zone UT : Dédiée aux activités de tourisme et de loisirs.

La zone UX : Correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques.

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone 2AU : Correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation se réalisera dès la réalisation des équipements nécessaires.

Sous-secteur 2AUe : Dédié à un pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Sous-secteur 2AUv : Dédié à l'accueil d'activités économiques tertiaires.

La zone 1AU : Correspond à une zone à urbaniser à long terme, insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

Sous-secteur 1AUa : Correspondant à une réserve foncière à long terme à vocation d'habitats et d'activités économiques.

Sous-secteur 1AUe : Correspondant à une réserve foncière à long terme à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

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

La zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

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

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

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N : Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le sous-secteur Nn : Correspondant au Vidourle et ses abords à protéger au sein du périmètre Natura 2000.

Le sous-secteur NI : Dédié à la réhabilitation écologique du site de Quiquillon et à l'accueil du public

Le sous-secteur Ns : Dédié à un équipement de santé existant au sein de l'entité naturelle des garrigues.

Le sous-secteur Nstep : Pour reconnaître la présence de la station d'épuration communale.

Article 3 – Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L. 111-15 du code de l'urbanisme).

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Les Emplacements Réservés

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du dossier de PLU.

Article 6 – Les Espaces Boisés Classés

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 7 – Les éléments de patrimoine historique protégés

Monuments Historiques

La commune est concernée par 7 monuments historiques classés ou inscrit au titre des Monuments Historiques.

Ils font partie des servitudes d'utilité publiques et sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres autour du bâtiment (voir pièce 7 – Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Sites archéologiques

La commune est concernée par un inventaire archéologique qui reflète l'état des connaissances sur le territoire communal en date du 18/04/2016. Il ne préjuge en rien de l'existence de vestiges enfouis ou en élévation non recensés à cette date.

La cartographie des sites archéologiques, la liste des sites archéologiques recensés dans la base de données Patriarche du SRA ainsi qu'un rappel législatif et réglementaire sont joint au plu dans les annexes informatives (voir pièce 8.2 Annexes informatives du PLU).

Article 8 – Éléments d'intérêts patrimonial, paysager ou écologique à protéger

Des éléments du patrimoine local bâti, paysager ou écologique ont été identifiés pour être protégés au titre du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés au plan de zonage.

En application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme, tous les éléments d'intérêt patrimonial, paysager ou écologique à protéger au titre du Code de l'Urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, sont soumis à déclaration préalable.
- Tout travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, sont soumis à un permis de démolir.

Dispositions particulières relatives aux éléments de patrimoine bâti :

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- Respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- Ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- Ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- Respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- Le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Dispositions particulières relatives aux éléments de patrimoine paysager :

Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Concernant plus spécifiquement les « haies », en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente) comportant des essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Dispositions particulières relatives aux éléments de patrimoine écologique :

Les corridors écologiques repérés au plan de zonage comme des éléments de patrimoine écologique à protéger doivent respecter les prescriptions ci-après.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau, etc.).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

■ Liste des éléments patrimoniaux bâtis à protéger

Eléments bâtis			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Les Halles	AC 196	UA
2	Mairie	AC 166	UA
3	Ancienne cure - centre aéré	AE 22	UA
4	Tour de la Poste	AC 159	UA
5	Tour rue du Vieux Temple	AC 224	UA
6	Maison de l'Indienne 5 rue Neuve	AE 5	UA
7	Alignement de maisons vigneronnes rue Neuve	AE 38/39/40/42/43/46/ 47/48/52/53/54/59/60/61	UA
8	Maison vigneronne : 7 rue de la Cavalerie	AE 192	UB
9	Maison vigneronne : 10 rue de la Cavalerie	AK 331	UB
10	Maison vigneronne : 10 rue des Espessas	A 137	UA
11	Maison vigneronne : 17 rue des Espessas	AE 118	UA
12	Maison vigneronne : 1 rue Henri Aubanel	AH 205	UB
13	Maison vigneronne : 2 rue Henri Aubanel	AE 125	UB
14	Maison vigneronne : 7 rue Henri Aubanel	AH 212	UB
15	Maison vigneronne : 1 rue Jean Grand	AK 20	UB
16	Maison vigneronne : 6 rue Jean Grand	AE 166	UA
17	Maison vigneronne : 7 rue Jean Grand	AK 24	UB
18	Maison vigneronne : 13 rue Jean Grand	AK29	UB
19	Maison vigneronne : Place du Poids Public	AL 136	UC
20	Maison vigneronne : 15 rue du Porquerieu	AE 123	UB

21	Maison vigneronne : 5 rue de la Résistance	AK 182	UB
22	Maison vigneronne : 7 rue de la Résistance	AK 182	UB
23	Maison vigneronne : 10 rue Sous le Mas	AK 207	UB
24	Maison vigneronne : 1 avenue de la Station	AK 127	UB
25	Maison vigneronne : 2 avenue de la Station	AK 172	UB
26	Maison vigneronne : 3 avenue de la Station	AK 129	UC
27	Maison vigneronne : 5 avenue de la Station	AK 145	UC

■ Liste des éléments paysagers et espaces verts à protéger

Éléments paysagers			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Cyprès de l'Eglise	AE 21	UA
2	Pin parasol RD12	AH 212	UB
3	Pins du pont de l'Aire de la Clastre dit « Bermont »	Espace public	UC
4	Pin route d'Aimargues	Espace public	2AU
5	Alignement de pins rue de la Planette	AI 62/64/66/68	UC
6	Platanes avenue de la Station	AL 167/168/169	UC
7	Cyprès cimetière sur la RD12	AH 224	UC
8	Cyprès cimetière de la Planette	AI 81/290/291	UC
9	Jardin des Argiliers	AI 123	UC
10	Square Bigot	AL 97	UC
11	Square des Mûriers	Espace public	UC
12	Square de la Lorraine	Espace public	UC
13	Allée des Pins	Espace public	UC
14	Jardin rue du Chevalier Deffere	AD 19/20/21	UC
15	Bosquet de pins site de l'ancienne cave coopérative	AW 160	UCa

■ Liste des corridors écologiques à protéger

Éléments paysagers	
Objet	Zone
Corridor écologique du Vidourle	Nn
Corridor écologique de la plaine du Vidourle	A, Nn

Article 9 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le code de l'environnement, notamment son article L.571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les arrêtés préfectoraux sont joints en pièce 8.2 - Annexes informatives du PLU.

La commune est affectée par le bruit pour les infrastructures suivantes :

- L'autoroute A9, classée voie bruyante de type 1, dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 1998/12/29-3634),
- La bretelle d'accès de l'A9, classée voie bruyante de type 2, dans une bande de 250m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 1998/12/29-3634),
- La RN113, classée voie bruyante de type 2 sur certains tronçons, dans une bande de 250m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2014/03/12-018),
- La RN113, classée voie bruyante de type 3 sur certains tronçons, dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2014/03/12-018),
- La RD979, classée voie bruyante de type 2, dans une bande de 250m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2014/03/12-019),
- La voie ferrée ligne 810 000, classée voie bruyante de type 1, dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2016-0308),
- La ligne LGV 834 000, classée voie bruyante de type 1, dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie (arrêté préfectoral n° 2016-0308).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Article 10 – Loi Barnier

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier, a introduit les articles L.111-6 à L.111-10 dans le Code de l'Urbanisme, dont les dispositions visent à améliorer la maîtrise du développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, routes express et leurs déviations, routes classées à grande circulation).

Le code de l'urbanisme stipule que « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* » (article L.111-6 du CU).

En vertu de l'Amendement Dupont (article L111-8) « *Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Dans le cadre du PLU, une étude Amendement Dupont vise à diminuer le recul de la bretelle d'accès de l'A9 sur le secteur de l'entrée de ville Sud pour permettre son aménagement.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Article 11 – Erosion des berges des cours d'eau et des valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi d'une largeur de 10m est matérialisée au plan de zonage autour des principaux valats : la Cubelle et le Razil.

Article 12 – Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Vidourle

Le PLU de Gallargues-le-Montueux est soumis au Plan de Prévention des Risques du bassin versant du Vidourle approuvé le 3 Avril 2012.

Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme et vaut servitude d'utilité publique (voir pièce 7 - Servitudes d'Utilité Publique du PLU).

Le règlement du PPRI se superpose aux règles édictées par le PLU.

Article 13 – Le risque de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par les servitudes :

- Servitude relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (servitude I3),
- Servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel (Servitude I1).

GRT Gaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones de servitudes relatives à ses ouvrages.

Servitude I3 :

Dans le cas général, est associée à la canalisation « Artère du Languedoc » DN 400, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (2 mètres à gauche et 6 mètres à droite de l'axe de la canalisation en allant de Vestric vers Montpellier).

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à notre canalisation dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Servitude I1 :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
ARTERE DU LANGUEDOC partie enterrée	400	67.7	150	5	5
ARTERE DU LANGUEDOC partie aérienne	400	67.7	150	13	13

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie

par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Article 14 – Dispositions générales relatives à l'alimentation en eau potable

La commune de Gallargues-le-Montueux ne possède aucun captage d'alimentation en eau potable actif directement sur son territoire. Néanmoins, l'ensemble du territoire communal est concerné par quatre périmètres de protection de captages (périmètres de protection éloignés) pour les captages suivants : Champ captant du Moulin d'Aimargues, Champ captant des Baisses, station de pompage de la Méjanelle et Champ captant de Dassargues. L'ensemble de ces captages ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique. Ils constituent donc des servitudes d'utilité publique (servitude AS1) annexées au dossier de PLU.

Dans l'ensemble du territoire, les prescriptions générales suivantes s'appliquent :

- Tout projet de construction ou d'installation doivent prévoir toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines des nappes.
- Les procédures de déclaration, demande d'autorisation ou de renouvellement des ICPE prendront spécifiquement en compte le risque de pollution susmentionné. A ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées ci-dessus.
- Les installations existantes pouvant avoir une influence sur la qualité des eaux souterraines doivent appliquer les réglementations en vigueur et se mettre en conformité.

La plaine au sud du territoire à cheval entre les nappes du Vistre et du Vidourle fait partie du champ captant du captage du Moulin d'Aimargues. L'arrêté préfectoral n° 2011-074-0002 délimite une zone de protection pour l'aire d'alimentation en raison de la distinction du captage comme captage prioritaire pour la restauration de la qualité de l'eau identifié par le SDAGE. Un plan d'action visant la restauration de la ressource en eau a été défini par l'arrêté préfectoral n°2014-020-0001. Tout projet intervenant dans la zone de protection de l'aire du captage doit au préalable avoir fait l'objet d'une consultation du plan d'actions et des mesures à mettre en place.

Pour rappel, le territoire communal fait partie des zones sensibles à l'eutrophisation et des zones vulnérables aux nitrates.

Les adductions d'eau privées dites unifamiliales sont soumises à déclaration au titre du Code Général des Collectivités territoriales (article L.2224-9). Toutes les autres adductions d'eau sont soumises à autorisation préfectorale en vertu du Code de la Santé Publique.

Article 15 – Dispositions générales relatives à l'assainissement

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, dans les zones A et N, en l'absence de réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise.

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

Article 16 – Dispositions générales relatives au réseau routier départemental

Le Département du Gard a édicté son Règlement de Voirie Départemental, approuvé le 18 mars 2015.

La commune de Gallargues-le-Montueux est traversée par 4 routes départementales, dont le niveau de classement au Schéma Routier Départemental du Gard est indiqué dans le tableau ci-après.

En dehors des zones urbanisées, une marge de recul par rapport à l'axe des routes départementales est définie par le Règlement de Voirie Départemental.

	Niveau SRD	Recul
RD12	4	15 m
RD742	4	15 m
RD378	4	15 m
RD378A	4	15 m

Les marges de recul sont indiquées dans le tableau ci-contre ainsi que pour chacune des zones du PLU concernée (articles 6).

Les reculs sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

Les reculs s'appliquent aux constructions ainsi qu'aux piscines.

Par ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article 17 – Piscines

Les piscines constituent un type particulier d'annexe.

Les piscines ne sont pas autorisées dans les zones UP et UX.

Ailleurs, les demandes de réalisation de piscines naturelles (affouillements) ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, et en particulier si toute garantie est donnée quant à la préservation de la nappe phréatique.

Pour tous les types de piscine, la distance minimale du bassin est de 2 m par rapport à la limite séparative ou aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas des limites avec les voies départementales, un recul minimum de 15 mètres doit être appliqué.

Article 18 – Clôtures

Dans les zones U et A, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 2 m, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec des clôtures adjacentes.

Les soubassements ou murets maçonnés d'aggloméré, de béton, de ciment, de plâtre ou de brique doivent être enduits sur la (ou les) face(s) visible(s) depuis l'espace public ou depuis une parcelle voisine, contigüe ou pas.

Article 19 – Définitions

Les définitions de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9 et 10) :

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Acrotère : ornement placé au-dessus d'un toit, ou portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes : Sont considérés comme des annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo, piscine, etc et ne créant pas de logements ni de pièces principales supplémentaires.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Caravanes, Camping-cars, mobil-homes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. Pour être classée en mobil-home, la résidence de loisirs doit être équipée avec roues et timon. L'installation des caravanes, et camping-cars, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes et camping-cars peuvent toutefois être entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

En revanche, sont interdits dans l'ensemble des zones du PLU :

« L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs » dont font mention les d) et j) du R421-23 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les 9 différentes catégories de destination qui sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition Destination des constructions).

Clôture : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne

comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion dans la catégorie « bureaux ».

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et

dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

-les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.

-les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

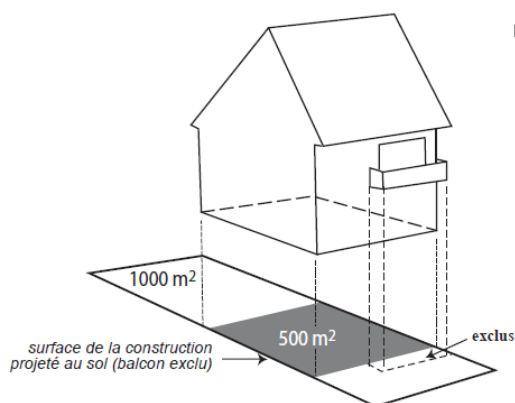
Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : l'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple), les marquises, les balcons, les terrasses non couvertes dont les fondations sont inférieures à 60cm de profondeur ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, en sont exclus. Les annexes, les piscines, et les terrasses couvertes constituent de l'emprise au sol.



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une

manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncièr(e)s.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol, quelque soit la date de ceux-ci.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 20 – Risque retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Gallargues-le-Montueux est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux.

L'arrêté ministériel du 22 Juillet 2020 a défini les nouvelles zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, regroupés en trois classes d'aléas (faible,

moyen et fort). Les zones concernées à Gallargues-le-Montueux ont été portées à connaissance de la commune dans le porté connaissance de la Préfecture du Gard datant du 18 Décembre 2020.
Le périmètre des zones impactés est reporté au plan de zonage du PLU à titre informatif.

Dans les zones impactées :

La loi ELAN impose au vendeur, en cas de vente d'un terrain non bâti constructible de fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable sur les secteurs en aléa moyen ou fort du risque de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Une seconde étude géotechnique de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la future construction, devra être fournie par le maître d'ouvrage. Ces dispositions sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation (articles L 112.21 à L112.24 et R 112.6 et R112.8) et décrite dans l'arrêté du 22 Juillet 2020.

2



Titre II :
Dispositions
applicables aux
zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au noyau originel du village, caractérisé par une mixité des fonctions, une densité élevée et une typologie traditionnelle des constructions.

La zone UA est concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques.

La zone UA est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 8 des dispositions générales.

La zone UA est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat (sous forme de programmes de logements collectifs ou individuels), sous réserve que pour toute opération de 4 logements et plus, 25% minimum du nombre de logements réalisés soit affecté à du logement locatif social répondant aux critères de la loi SRU.
Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf si ce dernier est possible dans le tènement desservi par l'impasse.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, les annexes (hors piscines) et les installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Pour tous les types de piscine, la distance minimale du bassin est de 2 m par rapport à la limite séparative ou aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes (hors piscines) doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, doit être au plus égale à celle du bâtiment contigu le plus élevé. En aucun cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations. La hauteur maximale est limitée à 10m au point bas de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Topographie

La topographie du terrain doit être respectée, seuls de légers mouvements de terre dans le cadre du traitement d'un site d'opération d'ensemble sont autorisés.

Volume des constructions

Les volumes des constructions sont à ordonnancer selon une partition tripartite

- Soubassement
- Corps
- Couronnement

Toitures

1. La pente des toitures, la direction des faîtages, les lignes horizontales de composition doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
2. Les toitures doivent être réalisées obligatoirement en tuiles canal, romanes, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée). Exemples sur le nuancier RAL : RAL 1024, RAL 1034 RAL 3012 ou équivalent.
3. Elles doivent être vieilles.
4. La pose de panneaux solaires en toiture est interdite.

Les parements extérieurs

1. Les façades ne doivent pas comporter plus de trois types de parement par bâtiment. Ils doivent être au minimum à 80% du type enduit et/ou pierre apparente.
2. Lorsque la maçonnerie de pierre est laissée apparente, elle doit être jointoyée au mortier de chaux non teinté.
3. Les arrangements faussement décoratifs, rajoutés, de pierres en saillie sur fonds d'enduit sont interdits.
4. Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard.
5. La couleur des enduits doit être obtenue par l'emploi de sable, plus ou moins coloré, pour obtenir une coloration finale dans la gamme des tons légèrement ocres en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que l'emploi de l'enduit dit « tyrolien » teinté ou non (enduit fait mécaniquement). (voir les références RAL ci-après dans les couleurs d'enduit)
6. L'imitation de matériaux de type fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les percements

1. Les nouvelles ouvertures doivent être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général les parties pleines des façades doivent dominer les vides.
2. Le percement des façades doit exprimer également l'orientation des immeubles vers la rue.
3. Les gardes corps de balcons, de perrons, de montées d'escaliers extérieurs doivent être en fer traités en barreaudage vertical simple. L'emploi de tubes placés horizontalement, d'éléments de terre cuite ou moulée, est interdit.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être traitées en continuité des volumes bâtis ou en continuité des propriétés contigües, la typologie et les lignes de hauteur des clôtures existantes primant sur l'originalité.
2. A défaut d'un environnement limitrophe, les clôtures devront être réalisées selon deux typologies :
 - Type 1 : clôtures constituées d'un mur d'enduit et/ou pierre d'une hauteur maximum de 2 m en moyenne par rapport au terrain naturel

- Type 2 : murs enduits et/ou en pierre d'une hauteur de 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel et surmontés d'une grille en ferronnerie de 1,30 m.

Les coffrets concessionnaires et boîtes à lettres

La présente réglementation concerne les coffrets de branchement des lots privatifs ainsi que les transformateurs de quartier et les répartiteurs Telecom.

1. Les coffrets être intégrés dans les murs de clôture, dans les niches prévues à cet effet
2. L'ensemble des coffrets concessionnaires doit être regroupé en un seul massif maçonné

Garages – Portails

1. En règle générale, les portes de garage sont à traiter en retrait d'au moins 50 cm par rapport au nu extérieur des murs.
2. Les portails sont traités dans un style similaire aux portails traditionnels (bois) ou bien réalisés en ferronnerie.
3. Les portails à enroulement sont interdits.

Enseignes

En règle générale, les enseignes sont à intégrer et à unifier à l'architecture

Les enseignes peuvent être réalisées en drapeau sur la façade, ou plaquées sur celles-ci. Les caissons lumineux sont interdits. Les supports d'enseigne sont à réaliser en acier couleur canon de fusil (gris).

Les matériaux

- Les enduits

Les enduits à utiliser sont des enduits hydrauliques de préférence à base de chaux aérienne et de sable coloré naturel.

- Les pierres

Les pierres à utiliser sont de provenance de carrières locales ou équivalentes en texture et couleur.

- Les bétons

Les matériaux de type bétons parpaing, bétons bruts et bétons cellulaires sont proscrits s'ils ne reçoivent pas un traitement de finition.

- Les menuiseries extérieures

Elles sont à réaliser en continuité avec le bâti traditionnel avoisinant.

- Les parements métalliques (grilles et balcons)

Seuls les parements métalliques ayant reçu une couche de peinture des nuances RAL définies ci-après sont autorisés.

Les couleurs

- Couleurs d'enduit

Le blanc est interdit. Seules les couleurs RAL suivantes sont autorisées : RAL 1001 / 1002 / 1013 / 1014 / 1015

- Couleurs des bétons

Le blanc est interdit. Seules les couleurs RAL suivantes sont autorisées : RAL 1001 / 1002 / 1013 / 1014 / 1015

- Couleurs de menuiseries

Les menuiseries des portes et fenêtres correspondront aux nuances RAL suivantes :

- Rouge : RAL 3002 / 3013 / 3016
- Verts : RAL 6002 / 6005 / 6016 / 6025

- Brun : RAL 8003 / 8008 / 8015
- Bleus : RAL 5001 / 5009 / 5020
- Gris : RAL 7006 / 7009 / 7011 / 7013

Le blanc pourra être aussi autorisé pour les portes et fenêtres sous condition de s'harmoniser avec l'environnement existant.

Pour les fenêtres en PVC ces nuances RAL font également référence mais l'imitation bois sera aussi autorisée.

Les volets, vantaux et portes ou de portail correspondront aux teintes RAL ci-dessus indiquées. Pour ces éléments, le blanc est proscrit

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

- Couleurs des parements métalliques

Toutes les couleurs RAL définies précédemment pour les menuiseries sont autorisées sous condition de s'harmoniser discrètement avec les couleurs dominantes du village. Le blanc est proscrit

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

Eléments d'intérêt patrimonial

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé pour la construction devra être remplacé par un autre arbre.

Eléments d'intérêt paysager

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond aux premiers faubourgs au sud du noyau originel, caractérisés par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions.

Le sous-secteur UBa comprend le site des locaux techniques municipaux, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour du logement locatif social.

La zone UB est concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques.

La zone UB est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone UB est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 8 des dispositions générales.

La zone UB est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB et le sous-secteur UBa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

Dans la zone UB, sous-secteur UBa exclu, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UB.

Dans le sous-secteur UBa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'artisanat.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UB, sous-secteur UBa exclu, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat (sous forme de programmes de logements collectifs ou individuels), sous réserve que pour toute opération de 4 logements et plus, 25% minimum du nombre de logements réalisés soit affecté à du logement locatif social répondant aux critères de la loi SRU.
Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

Dans la zone UB et le sous-secteur UBa, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Dans le sous-secteur UBa les constructions à destination d'habitat sont autorisées sous réserve que :

- 100% du nombre de logements réalisés doit être affecté à du logement locatif social répondant aux critères de la loi SRU.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf si ce dernier est possible dans le tènement desservi par l'impasse.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux

réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et les annexes (hors piscines) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Pour tous les types de piscine, la distance minimale du bassin est de 2 m par rapport à la limite séparative ou aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes (hors piscines) doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – Hauteur des constructions

Dans la zone UB, excepté le sous-secteur UBa, la hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 10 mètres au faîtage. En cas d'extension des bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. La hauteur maximale est limitée à 8m au point bas de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

Dans le sous-secteur UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,
- 6 mètres au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Topographie

La topographie du terrain doit être respectée, seuls de légers mouvements de terre dans le cadre du traitement d'un site d'opération d'ensemble sont autorisés.

Volume des constructions

Les volumes des constructions sont à ordonnancer selon une partition tripartite

- Soubassement
- Corps
- Couronnement

Toitures

1. La pente des toitures, la direction des faîtages, les lignes horizontales de composition doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
2. Les toitures doivent être réalisées obligatoirement en tuiles canal, romanes, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée). Exemples sur le nuancier RAL : RAL 1024, RAL 1034 RAL 3012 ou équivalent.
3. Elles doivent être vieilles.
4. Hors tuiles canal solaires dont l'aspect s'apparente à des tuiles canal en terre cuite, la pose de panneaux solaires en toiture est interdite.

Les parements extérieurs

1. Les façades ne doivent pas comporter plus de trois types de parement par bâtiment. Ils doivent être au minimum à 80% du type enduit et/ou pierre apparente.
2. Lorsque la maçonnerie de pierre est laissée apparente, elle doit être jointoyée au mortier de chaux non teinté.
3. Les arrangements faussement décoratifs, rajoutés, de pierres en saillie sur fonds d'enduit sont interdits.
4. Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard.
5. La couleur des enduits doit être obtenue par l'emploi de sable, plus ou moins coloré, pour obtenir une coloration finale dans la gamme des tons légèrement ocres en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que l'emploi de l'enduit dit « tyrolien » teinté ou non (enduit fait mécaniquement). (voir les références RAL ci-après dans les couleurs d'enduit)
6. L'imitation de matériaux de type fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les percements

1. Les nouvelles ouvertures doivent être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général les parties pleines des façades doivent dominer les vides.
2. Le percement des façades doit exprimer également l'orientation des immeubles vers la rue.
3. Les gardes corps de balcons, de perrons, de montées d'escaliers extérieurs doivent être en fer traités en barreaudage vertical simple. L'emploi de tubes placés horizontalement, d'éléments de terre cuite ou moulée, est interdit.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être traitées en continuité des volumes bâtis ou en continuité des propriétés contigües, la typologie et les lignes de hauteur des clôtures existantes primant sur l'originalité.
2. A défaut d'un environnement limitrophe, les clôtures devront être réalisées selon deux typologies :
 - Type 1 : clôtures constituées d'un mur d'enduit et/ou pierre d'une hauteur maximum de 2 m en moyenne par rapport au terrain naturel
 - Type 2 : murs enduits et/ou en pierre d'une hauteur de 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel et surmontés d'une grille en ferronnerie de 1,30 m.

Les coffrets concessionnaires et boîtes à lettres

La présente réglementation concerne les coffrets de branchement des lots privatifs ainsi que les transformateurs de quartier et les répartiteurs Telecom.

1. Les coffrets être intégrés dans les murs de clôture, dans les niches prévues à cet effet
2. L'ensemble des coffrets concessionnaires doit être regroupé en un seul massif maçonné

Garages – Portails

1. En règle générale, les portes de garage sont à traiter en retrait d'au moins 50 cm par rapport au nu extérieur des murs.
2. Les portails sont traités dans un style similaire aux portails traditionnels (bois) ou bien réalisés en ferronnerie.
3. Les portails à enroulement sont interdits.

Enseignes

En règle générale, les enseignes sont à intégrer et à unifier à l'architecture

Les enseignes peuvent être réalisées en drapeau sur la façade, ou plaquées sur celles-ci. Les caissons lumineux sont interdits. Les supports d'enseigne sont à réaliser en acier couleur canon de fusil (gris).

Les matériaux

- Les enduits

Les enduits à utiliser sont des enduits hydrauliques de préférence à base de chaux aérienne et de sable coloré naturel.

- Les pierres

Les pierres à utiliser sont de provenance de carrières locales ou équivalentes en texture et couleur.

- Les bétons

Les matériaux de type bétons parpaing, bétons bruts et bétons cellulaires sont proscrits s'ils ne reçoivent pas un traitement de finition.

- Les menuiseries extérieures

Elles sont à réaliser en continuité avec le bâti traditionnel avoisinant.

- Les parements métalliques (grilles et balcons)

Seuls les parements métalliques ayant reçu une couche de peinture des nuances RAL définies ci-après sont autorisés.

Les couleurs

- Couleurs d'enduit

Le blanc est interdit. Seules les couleurs RAL suivantes sont autorisées : RAL 1001 / 1002 / 1013 / 1014 / 1015

- Couleurs des bétons

Le blanc est interdit. Seules les couleurs RAL suivantes sont autorisées : RAL 1001 / 1002 / 1013 / 1014 / 1015

- Couleurs de menuiseries

Les menuiseries des portes et fenêtres correspondront aux nuances RAL suivantes :

- Rouge : RAL 3002 / 3013 / 3016
- Verts : RAL 6002 / 6005 / 6016 / 6025
- Brun : RAL 8003 / 8008 / 8015
- Bleus : RAL 5001 / 5009 / 5020
- Gris : RAL 7006 / 7009 / 7011 / 7013

Le blanc pourra être aussi autorisé pour les portes et fenêtres sous condition de s'harmoniser avec l'environnement existant.

Pour les fenêtres en PVC ces nuances RAL font également référence mais l'imitation bois sera aussi autorisée.

Les volets, vantaux et portes ou de portail correspondront aux teintes RAL ci-dessus indiquées. Pour ces éléments, le blanc est proscrit

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

- Couleurs des parements métalliques

Toutes les couleurs RAL définies précédemment pour les menuiseries sont autorisées sous condition de s'harmoniser discrètement avec les couleurs dominantes du village. Le blanc est proscrit

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

Eléments d'intérêt patrimonial

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 12 – Stationnement

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

Dans la zone UB, le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Pour toutes activités : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de création de nouveaux logements ni de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Eléments d'intérêt paysager

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond aux quartiers périphériques, caractérisés par une vocation principale d'habitat et une urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

Le sous-secteur UCa concerne le site de l'ancienne cave coopérative faisant l'objet d'un projet de programme de logements, notamment de logements locatifs sociaux.

La zone UC est en partie concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques.

La zone UC est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone UC est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 8 des dispositions générales.

La zone UC **et le sous-secteur UCa sont en partie concernés** par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone UC **et le sous-secteur UCa sont en partie concernés** par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

L'urbanisation du sous-secteur UCa est soumise au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC et le sous-secteur UCa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2.

Dans la zone UC, hors secteur UCa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

Dans le sous-secteur UCa uniquement sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de ceux visés à l'article UC2.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UC, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

Dans la zone UC, excepté le sous-secteur UCa, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitat (sous forme de programmes de logements collectifs ou individuels), sous réserve que pour toute opération de 4 logements et plus, 25% minimum du nombre de logements réalisés soit affecté à du logement locatif social répondant aux critères de la loi SRU.

Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans le sous-secteur UCa uniquement sont autorisés sous conditions :

- Les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat comprenant des activités annexes compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, artisanat ne produisant pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat), sous réserve :

- De la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- De la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- De l'affectation de 65% minimum du nombre de logements à du logement locatif social répondant aux critères de la loi SRU. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, sera arrondi à l'unité supérieure.

Dans la zone UC et le sous-secteur UCa, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de

lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sauf si ce dernier est possible dans le tènement desservi par l'impasse.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensembles nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

Pour tous les types de piscine, la distance minimale du bassin est de 2 m par rapport à la limite séparative ou aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Dans le sous-secteur UCa, les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

En dehors des zones déjà urbanisées, une marge de recul de 15m depuis la voie départementale s'applique pour les constructions y compris les piscines. Cette règle s'applique dans la zone UC le long de la RD12 dans la partie encore non urbanisées entre le chemin de la Monnaie et l'A9 (voir recul reporté au plan de zonage).

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UC, excepté le sous-secteur UCa :

Les constructions et annexes d'une hauteur supérieure à 4 mètres au faîtage doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions et annexes (hors piscines) d'une hauteur inférieure à 4 mètres au faîtage peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UCa uniquement :

Les constructions et annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 5 mètres pour les constructions avec 3 niveaux (R+2) ou au moins égale à 3 mètres pour les autres constructions

Les modénatures/décors de façades peuvent déborder des limites minimales par rapport aux limites séparatives dans la limite de 30 centimètres.

Dans le sous-secteur UCa, les principes définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'implantation des constructions devront être respectés.

Dans l'ensemble de la zone UC, et le sous-secteur UCa, des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne devra pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions

En UC, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,

- 6 mètres au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses.

En UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente ou au sommet de l'acrotère lorsque la construction dispose d'un toit plat.
- Le niveau R+2.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Topographie

Dans la zone UC en dehors du secteur UCa, la topographie du terrain doit être respectée, seuls de légers mouvements de terre dans le cadre du traitement d'un site d'opération d'ensemble sont autorisés.

Au sein du secteur UCa, la topographie du site doit être respectée au maximum, seuls les mouvements de terres nécessaires à la réalisation du programme sont autorisés.

Volume des constructions

Les volumes des constructions sont à ordonnancer selon une partition tripartite

- Soubassement
- Corps
- Couronnement

Toitures

1. La pente des toitures, la direction des faîtages, les lignes horizontales de composition doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.
2. Les toitures doivent être réalisées obligatoirement en tuiles canal, romanes, de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée). Exemples sur le nuancier RAL : RAL 1024, RAL 1034 RAL 3012 ou équivalent.
3. Elles doivent être vieilles.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Dans le secteur UCa, les toitures terrasses sont autorisées.

Les parements extérieurs

1. Les façades ne doivent pas comporter plus de trois types de parement par bâtiment. Ils doivent être au minimum à 80% du type enduit et/ou pierre apparente.
2. Lorsque la maçonnerie de pierre est laissée apparente, elle doit être jointoyée au mortier de chaux non teinté.
3. Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard.
4. La couleur des enduits doit être obtenue par l'emploi de sable, plus ou moins coloré, pour obtenir une coloration finale dans la gamme des tons légèrement ocre en harmonie avec la pierre de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées

Les percements

Les nouvelles ouvertures devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Dans le secteur UCa, les ouvertures des nouveaux bâtiments peuvent être d'aspect et de dimensions différentes des ouvertures des bâtiments environnement à condition de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être traitées en continuité des volumes bâtis ou en continuité des propriétés contigües, la typologie et les lignes de hauteur des clôtures existantes primant sur l'originalité.
2. A défaut d'un environnement limitrophe, les clôtures devront être réalisées selon deux typologies :
 - Type 1 : clôtures constituées d'un mur d'enduit et/ou pierre d'une hauteur maximum de 2 m en moyenne par rapport au terrain naturel
 - Type 2 : murs enduits et/ou en pierre d'une hauteur de 0,70 m en moyenne par rapport au terrain naturel et surmontés d'une grille en ferronnerie de 1,30 m.

En cas de contraintes techniques liées à la gestion du ruissellement des eaux, d'autres types de clôtures peuvent être autorisés.

Les coffrets concessionnaires et boîtes à lettres

La présente réglementation concerne les coffrets de branchement des lots privatifs ainsi que les transformateurs de quartier et les répartiteurs Telecom.

1. Les coffrets être intégrés dans les murs de clôture, dans les niches prévues à cet effet
2. L'ensemble des coffrets concessionnaires doit être regroupé en un seul massif maçonné

Garages – Portails

1. En règle générale, les portes de garage sont à traiter en retrait d'au moins 50 cm par rapport au nu extérieur des murs.
2. Les portails sont traités dans un style similaire aux portails traditionnels (bois) ou bien réalisés en ferronnerie.

Enseignes

En règle générale, les enseignes sont à intégrer et à unifier à l'architecture

Les enseignes peuvent être réalisées en drapeau sur la façade, ou plaquées sur celles-ci. Les caissons lumineux sont interdits. Les supports d'enseigne sont à réaliser en acier couleur canon de fusil (gris), **sauf en UCa**.

Les matériaux

- Les enduits

Les enduits à utiliser sont des enduits hydrauliques de préférence à base de chaux aérienne et de sable coloré naturel.

- Les pierres

Les pierres à utiliser sont de provenance de carrières locales ou équivalentes en texture et couleur.

- Les bétons

Les matériaux de type bétons parpaing, bétons bruts et bétons cellulaires sont proscrits s'ils ne reçoivent pas un traitement de finition.

- Les menuiseries extérieures

Elles sont à réaliser en continuité avec le bâti traditionnel avoisinant.

Dans le secteur UCa, les menuiseries en PVC et aluminium sont autorisées.

- Les parements métalliques (grilles et balcons)

Seuls les parements métalliques ayant reçu une couche de peinture sont autorisés.

Les couleurs

- Couleurs d'enduit

Toutes les couleurs d'enduit de teinte naturelle sont autorisées sous condition de s'harmoniser discrètement avec l'environnement immédiat.

- Couleurs des bétons

Les bétons peuvent rester en couleur naturelle ou recevoir un traitement de lasure colorée ou équivalent sous condition que ceux-ci représentent moins de 25% d'une façade. Dans le cas contraire, elle devra avoisiner la couleur de la pierre naturelle.

- Couleurs de menuiseries

Toutes les couleurs de menuiseries sont autorisées sous condition de s'harmoniser discrètement avec les couleurs dominantes du village.

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

- Couleurs des parements métalliques

Toutes les couleurs sont autorisées sous condition de s'harmoniser discrètement avec les couleurs dominantes du village. Le blanc est proscrit.

Les tons froids de la famille des roses, rouges, bleus, verts et violets sont proscrits.

Eléments d'intérêt patrimonial

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 12 – Stationnement

Le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.
- Pour les opérations à destination d'habitat à partir de 5 logements : 1 place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, sera réalisée par tranche de 5 logements, **sauf dans le secteur UCa.**
- Pour toutes activités : 1 place par tranche créée de 50 m² de surface de plancher.

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de création de nouveaux logements ni de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

En dehors du secteur UCa, une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Au sein du secteur UCa, l'opération d'ensemble doit garantir une surface minimum de pleine terre correspondant à 20% de la superficie totale du site.

Éléments d'intérêt paysager

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

La zone UE regroupe les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif de la commune tels que le pôle sportif au sud du village et le collège de Gallargues.

La zone UE est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone UE est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UE est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la culture, aux sports, à la formation et aux loisirs,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone UP

La zone UP correspond à la zone de service de l'autoroute.

La zone UP est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone UP est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UP 2 sont interdites.

ARTICLE UP 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone UP, sont seulement admis :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des infrastructures autoroutières ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement indispensables au logement du personnel de l'autoroute,
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UP 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE UP 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RD742,

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UP 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UP 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UP 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UP 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère de la zone UT

La zone UT est un secteur à vocation d'activités touristiques et de loisirs.

La zone UT est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone UT est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UT est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

ARTICLE UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement des terrains de camping/caravaning existants,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des campings existants,
- Les constructions à usage hôtelier, para-hôtelier et de restauration, ainsi que leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions et équipements de services publics et d'intérêt collectif,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UT 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 15 mètres de l'axe de la RD378,
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UT 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UT 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,
- 6 mètres au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE UT 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UT 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE UT 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre devront représenter une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière.

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX est une zone réservée aux activités commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales.

La zone UX est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone UX est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UX est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UX 2 sont interdites.

ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone Ux, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les aires de stationnement,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, leur extension ou leur transformation, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone. Elles sont réalisées simultanément ou postérieurement au bâtiment accueillant l'activité, et intégrées au volume de la construction à usage d'activité à laquelle elles se rapportent. La surface de plancher cumulée du logement de fonction et/ou de gardiennage, doit être inférieure à 100m²,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UX 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

La création d'accès nouveaux sur les voies départementales et l'autoroute A9, est interdite.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les eaux usées industrielles doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. L'évacuation directe des eaux sans stagnation doit être dirigée vers un déversoir approprié, calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigée. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE UX 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de la bretelle d'accès de l'autoroute A9 vers l'échangeur 26 (loi Barnier)
- 15 m de l'axe de la RD12 et de la RD378
- 10 m de l'emprise SNCF
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – Emprise au sol

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 15 mètres au faîtage ou 13 mètres au point bas de l'acrotère des toitures terrasses pour les activités, et 8 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, notamment pour les annexes techniques (antenne, cheminée, etc.) du bâtiment central recevant l'activité principale dont la hauteur maximale est définie à l'alinéa précédent. Leur hauteur ne pourra dépasser 20 mètres.

ARTICLE UX 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général du pôle d'activité.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales. Il est interdit de les édifier avec des matériaux légers leur donnant un aspect de constructions provisoires.

Les locaux techniques et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent par leur aspect, s'intégrer à l'ensemble des constructions avoisinantes et s'harmoniser à celles-ci dans le choix des matériaux et des revêtements. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Couvertures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

Façades

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Excepté pour les devantures commerciales, les enduits, les bardages, les revêtements de façade doivent être dans les teintes traditionnelles.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Le traitement des annexes et dépendances doit être similaire à celui de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Clôtures

Les clôtures sur voies et espaces communs doivent être constituées par :

- un mur bahut enduit de 0,6 m de hauteur
- surmonté par un grillage de 1,5 m de hauteur
- doublé par une haie arbustive d'essences locales

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- soit une clôture identique aux clôtures sur voies et espaces communs
- soit par un grillage d'une hauteur de 2 m doublé d'une haie arbustive d'essences locales

ARTICLE UX 12 – Stationnement

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UX 13 – Espaces libres et plantations

Dans le cadre des opérations d'ensemble de plus de 1 000 m² d'assiette foncière, des espaces verts doivent être réalisés sur toutes les parties non utilisées par l'activité ou le stationnement des véhicules, à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'assiette foncière.

Les aires de stationnement de plus de deux emplacements contigus seront plantées et paysagées.

Les plantations devront être essentiellement regroupées afin de produire des effets paysagés de masse.

Les végétaux devront être choisis dans la liste d'espèces suivantes :

Arbres de haute tige (arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur) : pins (parasols de préférence), chênes verts, palmiers, lauriers nobles, cyprès florentins, cèdres, magnolias grandiflora, ifs, marronniers, fruitiers, micocouliers, arbres de Judée. Les ailantes sont interdits.

Arbustes de massifs : lauriers roses (plantés en massifs de même couleur), pittosporum tobira, tamaris, genêts d'Espagne, arbousiers, grenadiers, myrtes, photinias et lentisques.

Plantes de bordures : buis, lonicera, romarins et des fusains verts.

3

- Titre III :
Dispositions
applicables aux
zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs d'urbanisation future à court terme.

La zone 2AU comprend un sous-secteur 2AUe pour la réalisation d'un pôle d'équipement publics et d'intérêt collectif. Son urbanisation est soumise au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU comprend un sous-secteur 2AUv pour l'accueil d'activités économiques tertiaires de haute technologie. Son urbanisation est soumise au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 2AU est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le sous-secteur 2AUe sont seulement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'urbanisation de la zone 2AUe est soumise au respect des prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement pourra se réaliser en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la culture, aux sports, à la formation et aux loisirs,
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes,
- Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).

Dans le sous-secteur 2AUv sont seulement admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'urbanisation de la zone 2AUv est soumise au respect des prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux et de services et leurs extensions,

- Certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, leur extension ou leur transformation, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens, ou aux ressources.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les rejets des eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation de gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

3 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à vocation d'habitation doivent s'implanter avec un recul de 100 m de l'axe de la bretelle d'accès de l'A9.

Les autres constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 50 m de l'axe de la bretelle d'accès de l'autoroute A9 vers l'échangeur 26 (loi Barnier)
- 15 m de l'axe de la RD378
- 10 m de l'emprise SNCF
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur 2AUe :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur 2AUv :

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur des constructions

Dans le sous-secteur 2AUe :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,
- 10 mètres au point bas de l'acrotère des toitures terrasses.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des enjeux paysagers du site.

Dans le sous-secteur 2AUv :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 8 m au faîtage, ou 7 m au point bas de l'acrotère, en raison des points de vue paysagers identifiés vers le village.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une qualité architecturale de nature à valoriser l'aspect général du site.

Les extensions et les dépendances non incorporées aux constructions principales doivent par leur volume et leurs matériaux, s'apparenter et s'harmoniser auxdites constructions principales.

Terrain naturel

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Couvertures

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public dans le cas de toitures-terrasses

Façades

Les menuiseries en aluminium doivent être teintées et les volets peints.

Les enduits, les bardages, les revêtements de façade doivent être dans les teintes traditionnelles.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs aveugles doivent être traités de façon à participer au bon aspect de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par :

- un mur bahut enduit de 0,6 m de hauteur

- surmonté par un grillage de 1,4 m de hauteur
- doublé par une haie arbustive d'essences locales

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- soit une clôture identique aux clôtures sur voies et emprises publiques
- soit par un grillage d'une hauteur de 2 m doublé d'une haie arbustive d'essences locales

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Éléments d'intérêt paysager

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future à long terme, insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la révision du PLU.

La zone 1AU comprend un sous-secteur 1AUa destiné à l'accueil d'habitats et d'activités économiques pour des besoins futurs.

La zone 1AU comprend un sous-secteur 1AUe destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectifs pour des besoins futurs.

La zone 1AU est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone 1AU est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 1AU est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme ainsi qu'à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation est soumise à la desserte en réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité). La zone est destinée à l'accueil d'habitats et d'activités économiques pour des besoins futurs à long terme.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation est soumise à la desserte en réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité). La zone est destinée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêts collectifs pour des besoins futurs à long terme.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les rejets des eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation de gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

3 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9 (loi Barnier)
- 15 m de l'axe de la RD742, de la RD378 et de la RD378A
- 10 m de l'emprise SNCF
- 4 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé.

4

- Titre IV :
Dispositions
applicables aux
zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 8 des dispositions générales.

La zone A est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone A est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension. Les constructions devront être implantées de manière à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leur extension, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement (toutes extensions confondues) ne devra pas dépasser 200 m² de surface de plancher, et devra être implanté de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation. Sous réserve du respect de la réglementation du PPRI pour les secteurs concernés.
- Les annexes de l'habitation (logement de l'exploitant agricole) sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50m² pour le bassin des piscines et 50m² pour toute autre annexe, et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et sous réserve d'une intégration environnementale (pré-diagnostic environnemental sur la surface concernée).

L'extension mesurée et continue des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :

- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logement,
- que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 50m²,

- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale,
- que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200m² (existant + extensions),
- sous réserve du respect des règles du PPRi pour les secteurs concernés.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50m² pour le bassin des piscines et 50m² pour toute autre annexe, et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les autres occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'une justification technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).
- Les infrastructures de transport d'intérêt général.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées nécessaires à l'activité autoroutière, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration des cours d'eau, à condition qu'ils ne génèrent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.
- Les ouvrages de protection contre les inondations, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, sous-condition que ces aménagements soient formalisés dans le cadre d'une réflexion communale ou supra-communale.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9 (loi Barnier)
- 100 m de l'axe de la bretelle d'accès de l'autoroute A9 vers l'échangeur 26 (loi Barnier)
- 75 m de l'axe de la RN113 (loi Barnier)
- 15 m de l'axe des RD378, RD742, RD12
- 10 m de l'emprise SNCF
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50m² pour le bassin des piscines et 50m² pour les autres annexes.

ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,5 mètres au faîtage pour les annexes des constructions d'habitation,
- 11 mètres au faîtage pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

3. Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité,
- la sobriété et son harmonie des volumes,
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

4. Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

5. Toiture

Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles canal, romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille) vieillies.

Les toitures en bardage métallique avec revêtement de finition, sont autorisées sous conditions de respecter la charte de couleurs.

6. Energies solaires

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes sont interdites.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Eléments d'intérêt écologique

Les éléments de patrimoine écologique identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

5

- Titre V :
Dispositions
applicables aux
zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **sous-secteur Nn** correspondant au Vidourle et ses abords à protéger au sein du périmètre Natura 2000
- un **sous-secteur NI** dédié à la réhabilitation écologique du site de Quiquillon et un accueil du public
- un **sous-secteur Ns** pour un équipement de santé existant au sein de l'entité naturelle des garrigues
- un **sous-secteur Nstep** pour reconnaître la présence de la station d'épuration communale.

La zone N est concernée par des Espaces Boisés Classés - cf. article 6 des dispositions générales.

La zone N est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 8 des dispositions générales.

La zone N est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI - cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement et le PPRI en annexe du PLU.

La zone N est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse - cf. article 13 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par l'aléa retrait et gonflement des sols argileux – cf article 20 des dispositions générales, le plan de zonage et l'annexe informative 8.2.6

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

De plus, autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les sous-secteurs Nn, NI, Ns et Nstep, sont admis sous conditions :

L'extension mesurée et continue des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :

- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logement,
- que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 50m²,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale,
- que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200m² (existant + extensions),
- sous réserve du respect des règles du PPRI pour les secteurs concernés.

Les annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50m² pour le bassin des piscines et 50m² pour toute autre annexe, et sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage. L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).
- Les infrastructures de transport d'intérêt général.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées nécessaires à l'activité autoroutière, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration des cours d'eau, à condition qu'ils ne génèrent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

Dans le sous-secteur Nn, sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- Les infrastructures de mises en valeur du Vidourle et de ses abords notamment pour la reconquête piétonne du site ainsi que les constructions liées aux activités de loisirs sur les accès directs au Vidourle, sous réserve d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation, et d'une étude écologique et paysagère permettant de garantir l'intégration environnementale du projet.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).
- Les infrastructures de transport d'intérêt général.
- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, installations y compris classées nécessaires à l'activité autoroutière, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute, au sein des emprises concédées à la société autoroutière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration des cours d'eau, à condition qu'ils ne génèrent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

- Les ouvrages de protection contre les inondations, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, sous-condition que ces aménagements soient formalisés dans le cadre d'une réflexion communale ou supra-communale.

Dans le sous-secteur NI, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations destinées aux activités pédagogiques, de loisirs et à l'accueil du public dans le cadre de la réhabilitation écologique du site de Quiquillon, sous réserve de respecter une emprise au sol maximum de 1000m² et de respecter de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.

Dans le sous-secteur Ns, sont admis sous conditions :

- Les constructions, les dépendances et les annexes nécessaires au fonctionnement de l'équipement de santé, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les installations techniques et sanitaires liée au fonctionnement de l'équipement de santé existant.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur Nstep, sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve de justification technique.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisation environnementales...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de justification technique.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, tout refus est possible pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de la bretelle d'accès de l'autoroute A9 vers l'échangeur 26 (loi Barnier)
- 75 m de l'axe de la RN113 (loi Barnier)
- 15 m de l'axe des RD378, RD742, RD12
- 10 m de l'emprise SNCF
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou au point bas de l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, hors sous-secteurs NI et Ns :

Les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50m² pour le bassin des piscines et 50m² pour les autres annexes.

Dans le sous-secteur NI : l'emprise au sol des constructions et installations est fixée à 1000m² maximum.

Dans le sous-secteur Ns : l'emprise au sol est fixée à 40% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, hors sous-secteur Ns :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage et 3,5 mètres au faîtage pour les annexes des constructions d'habitation,

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le sous-secteur Ns : la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage ou 6 mètres au point bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans dépasser la hauteur des bâtiments existants.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (article 11 des dispositions générales).

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

2. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

3. Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité,
- la sobriété et son harmonie des volumes,
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

4. Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

5. Toiture

Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en tuiles canal, romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille) vieillies.

Les toitures en bardage métallique avec revêtement de finition, sont autorisées sous conditions de respecter la charte de couleurs.

6. Energies solaires

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.
- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes sont interdites.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions et installations pouvant impacter sur les paysages doivent être accompagnées d'un traitement végétal et paysager adapté limitant cet impact.

Dans le sous-secteur Ns :

Les aires de stationnement de plus de deux emplacements contigus seront plantées et paysagées.

Les plantations devront être essentiellement regroupées afin de produire des effets paysagés de masse.

Les végétaux devront être choisis dans la liste d'espèces suivantes :

Arbres de haute tige (arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur) : pins (parasols de préférence), chênes verts, palmiers, lauriers nobles, cyprès florentins, cèdres, magnolias grandiflora, ifs, marronniers, fruitiers, micocouliers, arbres de Judée. Les ailantes sont interdits.

Arbustes de massifs : lauriers roses (plantés en massifs de même couleur), pittosporum tobira, tamaris, genêts d'Espagne, arbousiers, grenadiers, myrtes, photinias et lentisques.

Plantes de bordures : buis, lonicera, romarins et des fusains verts.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Eléments d'intérêt écologique

Les éléments de patrimoine écologique identifiés au plan de zonage doivent se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.