

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
SERVIAN

SERVIAN LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Août 2022	CREATION	CB	AF/YB	a
Sept.2023	DATE APPROBATION : 26/09/2023	CB	AF/YB	b

3



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Hérault

1^{ère} Modification Simplifiée du PLU - Commune de Servian

Règlement écrit

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
	<i>Août 2022</i>	<i>Rédaction</i>	<i>YB</i>	<i>AFT</i>
			<i>Affaire n°</i>	<i>BZ-09880</i>



COMMUNE DE SERVIAN

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : REGLEMENT



P.L.U. DE LA COMMUNE DE SERVIAN

PIECE 5 : REGLEMENT

ARRETE LE

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	3
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	31
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	48
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	69
TITRE VII : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	72
TITRE VIII : LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE POUR LESQUELS LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE	81

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Servian. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

- 1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- 2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

- 1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- 1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Servian est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

ZONES URBAINES :

« 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. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone U : zone urbaine divisée en deux sous-zones :

- Ua, correspondant au centre ancien et son environnement proche ;
- Ub, à dominante d'habitat correspondant aux quartiers périphériques.

La zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics de la commune.

La zone Ux : zone urbaine à vocation économique

ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ; comprenant le sous-secteur AUa

La zone 2AUe : zone à urbaniser à vocation d'équipements publics

La zone AUx : zone à urbaniser à vocation économique

La zone 2AUx : zone à urbaniser à moyen terme, à vocation économique

ZONES AGRICOLES :

« 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. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : zone agricole ; comprenant le sous-secteur Ap zone agricole protégée

ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière.

La zone Nj : zone naturelle à vocation de jardins.

La zone Ne : zone naturelle dédiée aux activités des centres équestres.

La zone Nt : zone naturelle à vocation touristique.

2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin Versant de la Thongue approuvé le 24 Juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

ET

- les dispositions réglementaires en termes d'isolations acoustiques pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Hérault.

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 – Le présent règlement est organisé en huit parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines;

La zone U (Ua et Ub) ;

La zone Ue ;

La zone Ux ;

Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser;

Les zones AU et AUa

La zone 2AU

La zone 2AUe

Titre IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles ;

La zone A et ses sous-secteurs Ap et Ae

Titre V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles ;

La zone N et ses sous-secteurs Nj, Nt, Npv et Npvz

Titre VI : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;

Titre VII : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Titre VIII : Liste des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pour lesquels le changement de destination est autorisé.

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

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

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*
- 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.*
- 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain*
- 4/ Emprise au sol*
- 5/ Hauteur*

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

- Façades*
- Percements*
- Huisserie*
- Boutiques et enseignes*
- Toitures*

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

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

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1/ Conditions d'accès aux voies*
- 2/ Voirie*

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

- 1/ Alimentation en eau potable*
- 2/ Assainissement*
 - Eaux usées*
 - Eaux pluviales*
- 3/ Electricité*
- 4/ Télécommunications*
- 5/ Ordures ménagères*

Article 10 : Equipements et installations d'intérêt général

2 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VII du règlement ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VIII du règlement ;
- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin Versant de la Thongue approuvé le 24 Juillet 2003. Ce risque représente un enjeu fort qui conditionne le développement de la commune.

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- 1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-29 :

- 1° Exploitation agricole et forestière
 - Exploitation agricole*
 - Exploitation forestière*
- 2° Habitation
 - Logement*
 - Hébergement*
- 3° Commerce et activités de service
 - Artisanat et commerce de détail*
 - Restauration*
 - Commerce de gros*
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*
 - Hébergement hôtelier et touristique*
 - Cinéma*
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*
 - Salles d'art et de spectacles*
 - Equipements sportifs*
 - Autres équipements recevant du public*
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Industrie*
 - Entrepôt*
 - Bureau*
 - Centre de congrès et d'exposition*

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES DE MISE EN APPLICATION DU REGLEMENT

ACCES

- 1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
- 2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux

réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

ANNEXE

Est considérée comme une annexe, une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis par l'identification au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les neuf destinations et sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations, composées d'essences végétales locales et non invasives.

ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les essences végétales utilisées doivent être locales et non invasives.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Le règlement mentionne également des hauteurs mesurées à l'égout du toit. L'égout du toit est mesuré à la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE

1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

PARKING PRIVATIF

Place de stationnement sur l'emprise foncière du projet, ouverte sur le domaine public, d'une dimension de 5 x 2,5 mètres.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT :

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

ARTICLE 10 : RAPPEL CONCERNANT L'APPLICATION DES DIFFERENTS CODES SUR LE TERRITOIRE

1 - Les règles établies dans le présent règlement doivent être appliquées en tenant compte des codes nationaux en vigueur :

- Code de l'environnement
- Code de la construction et de l'habitation
- Code rural et de la pêche maritime
- Code forestier
- Code du patrimoine
- [...] *liste non exhaustive*

2 - Les porteurs de projet et les services instructeurs doivent s'y référer pour assurer la légalité des aménagements et opérations réalisées sur le territoire communal, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ou non.

3 - Une attention particulière devra être portée au code civil, lors de la conception des projets afin de respecter les règles édictées en matière de voisinage et de gestion des vues.

ARTICLE 11 : LIMITATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX CHAMPS MAGNETIQUES

Conformément aux avis des instances nationales d'expertise, notamment l'ANSES, une vigilance particulière doit être portée à la limitation de l'exposition de la population aux champs électromagnétiques.

Ce point devra être pris en compte lors du développement des lignes de transport d'électricité et d'infrastructures de réseaux de téléphonie mobile.

Il conviendra donc de prendre en compte, les dispositions de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, qui recommande aux collectivités territoriales et autorités compétentes en matière d'urbanisme de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformations ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ Tesla. En outre, l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile devra prendre en compte la présence des établissements sensibles situés dans un périmètre de 100 m : il conviendra de s'assurer que l'exposition du public au sein de ces établissements est aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu (article 5 du décret du 3 mai 2002).

ARTICLE 12 : ENCADREMENT DE LA REALISATION DE FORAGES DOMESTIQUES

La réalisation de nouveaux forages ou puits domestiques captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, est interdite.

Sont considérés comme ouvrage captant la nappe astienne ou les aquifères en relation, tout forage ou puits dont la profondeur, par rapport au terrain naturel, sur l'emprise connue de la nappe astienne, est égale ou supérieure à 10 m.

Ne sont pas concernés par cette interdiction :

- Les ouvrages domestiques réalisés sur des secteurs de la nappe non desservis par les réseaux publics d'alimentation en eau potable dès lors que l'usage principal est l'alimentation en eau potable (habitat isolé),
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens, à la seule condition que ceux-ci ne mettent pas en relation ces niveaux avec la nappe astienne par le biais de leur équipement (exemple : plusieurs niveaux crépinés, absence de cimentation à l'extrados du tubage) ».

ARTICLE 13 : ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Le zonage du présent PLU reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme, 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.

ARTICLE 14 : PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Les conditions d'accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours ainsi que les règles en matière de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour la protection générale des bâtiments doivent être conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur et ses annexes.

Le RDDECI se trouve parmi les annexes complémentaires du PLU.

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE :

La zone U correspond aux zones urbaines ; comprenant les sous-zones suivantes :

- **La zone Ua** correspond au centre historique, marquée par du bâti ancien, et son environnement proche, notamment les faubourgs ;
- **La zone Ub** correspond à la zone urbaine mixte à dominante d'habitat correspondant aux quartiers périphériques.

En raison de la proximité avec l'église paroissiale, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin Versant de la Thongue approuvé le 24 Juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 4 - Sont interdites en zone U les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article U-2 ;
 - industrie ;
 - commerce de gros ;

ARTICLE U-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les commerces seront conservés à minima à leur superficie existante.

L'extension des exploitations agricoles et forestières à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Concernant les parcelles aux références cadastrales AC-534, AC-533, AC-505, AC-531 et AC-506, toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Tricart) définie en pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.

En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de véhicules ;
- Les châssis et tunnels bâchés ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de décharges ;
- Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 – L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesure les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

ARTICLE U-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Au sein de la zone Ua :

Afin de préserver les commerces présents au sein du centre ville, le changement de destination des baux commerciaux présents sur les axes suivants et reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé :

- Grand rue ;
- Place du Marché.

Au sein de la zone Ub :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En toutes zones :

Les piscines devront s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Au sein de la zone Ua :

- 1 – Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue; dans la continuité du bâti existant.
- 2 – Les saillies sur le domaine public ou sur la marge de recul pourraient être autorisées dans une limite de 80 cm à partir de 4 mètres de hauteur et sous réserve de l'obtention par le pétitionnaire des autorisations administratives nécessaires.
- 3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et l'extension des constructions existantes ainsi que pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au sein de la zone Ub :

- 1 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter :
 - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue; dans la continuité du bâti existant, lorsque celui-ci est lui-même implanté à l'alignement.
 - Soit en observant un recul minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue
- 2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au sein des zones Ua et Ub :

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL :

Au sein des zones Ua et Ub :

Non règlementé.

6/. HAUTEUR :

1 - La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants. Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 8,40 mètres à l'égout du toit.

2 – La hauteur des annexes ne pourra dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

3 – La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE U-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 – Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

3 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Le blanc pur est interdit.

Les éléments d'architecture ancienne de qualité dans les façades à restaurer ou à rénover doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30% à 40%.

Les toitures-terrasses, dans le cadre d'une extension future des réservoirs communaux sont autorisées.

Au sein de la zone Ua :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse de type canal ou romane

Au sein de la zone Ub :

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

La mise en place d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisé dans la limite de 30cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée, sous réserve de respecter l'aspect patrimonial.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLOTURES :

1 - Les clôtures devront s'harmoniser avec les façades des constructions et les clôtures présentes aux environs. En bordure de voie publique, les clôtures seront en harmonie avec l'ensemble urbain. En limites séparatives, les clôtures seront en harmonie avec le registre architectural de la construction principale. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80m.

2 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

3 – Les murs en pierres ou anciens, présentant un intérêt patrimonial et architectural devront être conservés. Leur rénovation est autorisée sous réserve de respecter leur organisation originelle.

4 – Dans le cas des murs de soutènement, supérieur à 1,60m, seul un grillage doublé d'une haie végétale, sera autorisé.

ARTICLE U-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 emplacements.

2- Les espèces végétales sélectionnées pour composer les espaces verts devront être peu consommatrices d'eau tout en veillant à ce qu'elles soient non invasives et non allergènes.

Dans les zones urbaines, l'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorités pour le

traitement des places de stationnement et des allées piétonnes (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

Pour l'habitat collectif :

Les espaces libres végétalisés devront présenter un minimum de 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. En complément, les espaces de stationnement des véhicules de loisir seront réalisés avec des revêtements perméables ou semi perméables.

Les revêtements filtrants seront priorités. Les voies circulées d'accès aux places de stationnement ne sont pas concernées.

Pour l'habitat individuel :

Pour chaque parcelle bâtie ou îlot foncier, doit être respecté un minimum de 25% d'espaces libres dont un minimum de 20% d'espaces libres végétalisés et un minimum de 5% d'espaces libres perméables ou semi perméables.

3 – Espaces de pleine terre :

Au sein de la zone Ua :

Non règlementé.

Au sein de la zone Ub :

15% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces végétalisés.

ARTICLE U-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2 – Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

3- Dans le cas d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées.

Au sein de la zone Ua :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place au minimum par logement ;

Au sein de la zone Ub :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place au minimum par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40 m² d'emprise ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement : une largeur de plate-forme au moins égale à 3,5m, une hauteur sous porche minimale de 3,5m et un rayon intérieur minimal de 11m.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – En zone UA et UB : Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres à sens unique et 5 mètres à double sens.

En zone UB : Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles devront bénéficier d'une aire de retournement.

ARTICLE U-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et potentiellement d'une convention de rejet. Conformément aux dispositions en vigueur (art. L.1331-10 du code de la santé publique), se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

5/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations d'habitat collectif devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone Ue correspond à une zone dédiée aux équipements publics.

En raison de la proximité avec l'église paroissiale, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin Versant de la Thongue approuvé le 24 Juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

La zone est traversée par la départementale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995, et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, en bordure de ces infrastructures de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements publics et d'être intégrées dans le bâtiment principal.

Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.

En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation est interdit.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

ARTICLE Ue-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non règlementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 20 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

6/. HAUTEUR :

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ue-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

FAÇADES

Non règlementé.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE Ue-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :**

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement : une largeur de plate-forme au moins égale à 3,5 m, une hauteur sous porche minimale de 3,5 m et un rayon intérieur minimal de 11 m

5 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau local distinct devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et potentiellement d'une convention de rejet. Conformément aux dispositions en vigueur (art. L.1331-10 du code de la santé publique), se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

5/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PREAMBULE :

La zone Ux correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

La zone est traversée par la départementale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995, et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, en bordure de ces infrastructures de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ux-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 4 - Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - Exploitation forestière et agricole
 - Habitation, excepté celles visées à l'article Ux-2

ARTICLE Ux-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.
- 2 - Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- 3 - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.
- 4 - En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de véhicules ;
- Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 – L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

ARTICLE Ux-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ux-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Aux abords de la RN9, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 35 mètres de profondeur, comptée à partir de l'axe de la voie. L'espace créé par ce recul devra être aménagé.

2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL

Non règlementé

6/. HAUTEUR

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures-terrasses (hors installations techniques non comptabilisées : cheminées, silos,...).

ARTICLE Ux-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

Concernant les bardages, les enduits à granulométrie fine sans relief sont uniquement autorisés. Ne seront laissés à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Le respect d'une gamme colorée d'ensemble est fondamental. L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme de blanc ou de gris très clair. En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments graphiques de couleur vive, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, les poteaux, les porches, et les enseignes.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Les toits à 2 pentes ainsi que les toits terrasses et les toits courbes sont autorisés.

Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera parallèle aux courbes de niveau. Le toit-terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

La couleur des matériaux de couverture sera en harmonie avec l'ensemble des toitures avoisinantes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

3/. CLOTURES

- 1 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- 2 – Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit. Les clôtures seront de couleur gris clair et verte, le blanc est interdit ; elles ne contrasteront pas avec son environnement.
- 3 – Afin de filtrer les vues, ces clôtures seront doublées d'une haie.
- 4 – Les limites séparatives devront être traitées de la même façon. Elles pourront être doublées de part et d'autre d'une haie.
- 5 – Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant le bâtiment de la RN9. La clôture pourra être doublée, de part et d'autre, d'une haie.
- 6 – Le portail, d'une hauteur maximum de 2 mètres, sera de même couleur que le treillis soudé.
- 7 – Le mur bahut de couleur ocre-beige, sera le support des coffrets, boîtes aux lettres et numéro de rue. Les emplacements poubelles seront définis en fonction des services de collectes. Les enseignes sont à proscrire sur le mur de clôture.
- 8 – En dehors du domaine public, les dénivelés sont obligatoirement traités en murs de soutènement béton. L'implantation de la clôture se fait obligatoirement au droit du mur. Dans le domaine public, les talus auront une pente maximum de 2/3. Ils seront obligatoirement plantés. Le grillage en limite, en limite de parcelle privée sera placé en haut de talus avec un recul minimum du talus de 0,50m.

ARTICLE Ux-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – L'intégration paysagère des constructions par des haies végétales ou des alignements d'arbres de haute tige sera recherchée. En limite de parcelle, en doublement de la clôture grillagée, une haie vive sera plantée. L'emploi d'arbustes caducs et persistants à proportion de 1/3, 2/3 permet une diversité écologique et paysagère.

Concernant la zone d'activités de la Baume, l'espace entre la RN 9 et le bâtiment aligné à 35 m de l'axe sera un espace vert engazonné et planté d'arbres en bosquets, à raison d'un arbre pour 20 m². Un recul de 10 m de l'espace privé est observé par rapport à l'axe du ruisseau. Ce recul, en dehors d'un cheminement piéton, sera obligatoirement planté d'essences végétales locales et non invasives.

- 2 – 20% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces végétalisés
- 3 – Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements. Les arbres devront être protégés des véhicules par des bordures. Cette règle pourra être aménagée dans le cadre d'installation d'ombrières.
- 4 – Les espaces extérieurs privés ne devront pas être visibles des parties communes de la zone d'activités
- 5 – Les talus existants sur la parcelle, en limite latérale ou sur la rue, doivent obligatoirement être aménagés et plantés. La pente ne doit pas être plus forte que 2h/3l, un muret peut permettre de l'atténuer.
- 6 – Aux abords de la RN9, les zones de stockage et les aires de services des bâtiments à usage commercial ou artisanal devront être implantées préférentiellement entre le bâti et le talus de la terrasse suivante, et protégées visuellement de la nationale par des plantations d'arbres en bosquets.

ARTICLE Ux-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement inférieure à 75% de la surface de plancher de l'établissement. Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 3 emplois. Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, industriel : une place pour 3 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires. Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ux-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement : une largeur de plate-forme au moins égale à 3,5 m, une hauteur sous porche minimale de 3,5 m et un rayon intérieur minimal de 11 m

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 4 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,50 mètre.
- 5 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

ARTICLE Ux-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

- 1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- 2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et potentiellement d'une convention de rejet. Conformément aux dispositions en vigueur (art. L.1331-10 du code de la santé publique), se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.
- 2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie (stockage, BRL...).

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

5/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation d'habitat ; comprenant le sous-secteur AUa. L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour toutes les opérations d'ensemble et/ou publiques, et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux des règles spécifiques pourront être intégrées afin d'assurer une unité architecturale.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone AU les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - Exploitation agricole et forestière ;
 - Industrie ;
 - Commerce de gros ;
 - Entrepôt.

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou opération groupée).
- 3 - Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.
- 4 - En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de véhicules ;
- Les châssis et tunnels bâchés ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...) ;
- L'ouverture et l'exploitation de décharges ;
- Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble pour chacun des secteurs AU.
- 3 – L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

ARTICLE AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Sur la zone AU, les opérations d'aménagement d'ensemble devront accueillir un minimum de 30% de logements sociaux.

Sur la zone AUa, les opérations d'aménagement d'ensemble devront accueillir 100% de logements sociaux.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux assurant une bonne intégration des opérations et projets en matière d'habitat, de déplacements, de cheminements doux et d'espaces publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue; dans la continuité du bâti existant, lorsque celui-ci est lui-même implanté à l'alignement.

- Soit en observant un recul minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue

2 – Les piscines devront s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à **4** 20 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL

1 – Non règlementé.

2 – L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6/. HAUTEUR

1 – La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit.

2 – La hauteur des annexes ne pourra dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

3 – La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les enduits de façades seront obligatoirement teintés dans la masse et être stables dans le temps ; leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Dans le cas de toiture en pente :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale. Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 40%.

Dans le cas de toiture-terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLOTURES

- 1 - Les clôtures devront s'harmoniser avec les façades des constructions et les clôtures présentes aux environs. En bordure de voie publique, les clôtures seront en harmonie avec l'ensemble urbain. En limites séparatives, les clôtures seront en harmonie avec le registre architectural de la construction principale. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80m.
- 2 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.
- 3 – Dans le cas des murs de soutènement, supérieur à 1,60m, seul un grillage doublé d'une haie végétale, sera autorisé.
- 4 – Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – Sur l'ensemble de la zone, au moins 20% de la superficie totale des unités foncières devra être conservée en espaces non imperméabilisés.
- 2 – Des espaces verts et plantations, avec des essences végétales locales et non invasives, seront prévus par l'aménageur à l'intérieur des opérations d'ensemble.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.
Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :
La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voiture) est dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait au maximum deux accès sur la voirie publique.
- 4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres. Elles s'accompagneront d'une emprise supplémentaire nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,50 mètre.
- 4 – Les voies en impasse pourront être réalisées à condition de bénéficier d'une aire de retournement, et d'assurer un bouclage avec les voiries environnante à l'aide de cheminements doux, évitant l'enclavement de certains secteurs.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.
- 2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :**Eaux USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES**

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une autorisation de déversement et potentiellement d'une convention de rejet. Conformément aux dispositions en vigueur (art. L.1331-10 du code de la santé publique), se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions s'appliquant à la commune.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux PLUVIALES

- 1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

- 2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

- 1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.
- 2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

5/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations d'habitat collectif, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE :

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du PLU.

Pour toutes les opérations d'ensemble et/ou publiques, et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux des règles spécifiques pourront être intégrées afin d'assurer une unité architecturale.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE 2AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

PREAMBULE :

La zone 2AUE correspond à une zone à urbaniser dédiée aux équipements publics. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du PLU.

Pour toutes les opérations d'ensemble et/ou publiques, et/ou d'intérêt général et/ou de logements sociaux des règles spécifiques pourront être intégrées afin d'assurer une unité architecturale.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AUe-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE 2AUe-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

La zone A correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir les possibilités d'exploitations. La zone A comprend trois sous-secteurs :

- Ap : de protection stricte, où les constructions ne sont pas autorisées pour préserver les espaces agricoles non bâtis présents en bordure de l'espace urbain
- Ae : zone agricole dédiée aux activités des centres équestres
- At : zone agricole à vocation touristique

En raison de la proximité avec les ponts romains, inscrits au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 17 décembre 1943, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le pont sur la Thongue, inscrit au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 février 1983, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.

La zone est traversée par la départementale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995, et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, en bordure de ces infrastructures de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementer par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable, dont la liste et la localisation figurent en annexes du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Sont interdites en zone A et Ap, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux.
- En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre VII pour assurer leur pérennité. Concernant les éléments bâtis, en raison de leur valeur patrimoniale, ils impliquent une attention particulière en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique. Aucun ajout visible à la construction sur l'enveloppe extérieure ne sera accepté. La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition dans le cadre de projet de développement à vocation agricole ou d'hébergement hôtelier ou touristique sous réserve qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que le parti architectural des nouvelles constructions et installations valorise l'ensemble bâti.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière de l'A75 ainsi que les affouillements et les exhaussements qui lui seraient liés.

2 - Sont autorisées sous condition, hors secteurs Ap, Ae et At :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 120 mètres des zones U et AU, à plus de 100 mètres des lignes de crêtes identifiées au document graphique et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'une superficie maximale de 120 m² d'emprise au sol, constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions destinées à l'habitation seront construites dans un volume regroupé à celui de l'exploitation, sauf nécessité découlant de la topographie des lieux (implantation à 20m au maximum). Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans dépasser 120 m² d'emprise au sol maximale, sans engendrer la création d'un logement supplémentaire et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les abris de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur ;

- Les piscines et leur local technique.
- Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique des constructions matérialisées au document graphique dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3 – Au sein du secteur Ae, sont autorisés sous condition, une seule habitation d'une superficie maximale de 120 m² d'emprise au sol et les équipements nécessaires aux développements des activités des centres équestres.

4 – Au sein du secteur At, sont autorisés sous condition, les aménagements et constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

5 – Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.

6 – En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de décharges ;
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ;
- Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Hors secteur Ap, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Hors secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

4 – L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.
- 2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 75 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes classées à grande circulation.
- 3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.
- 5 – Non réglementé pour les installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipement collectif.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Non réglementé en secteur Npvz, exception faite des limites correspondant aux limites desdits secteurs le long desquelles s'impose un recul de 4 mètres.

Cette disposition ne s'impose pas aux postes de livraison dont l'implantation par rapport aux limites séparatives reste libre.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

- 1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
- 2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes, les piscines et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 20 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est maximale est de 120 m².

Dans le secteur Ae, pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est maximale est de 120 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

6/. HAUTEUR :

Non réglementé pour les constructions et installation à usage agricole.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1).

En secteur Ae, les équipements et constructions nécessaires aux développements des activités des centres équestres ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions à usage d'habitation seront limitées à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

4 – Les nouvelles constructions devront s'inspirer du style et de la volumétrie des mas viticole propre à la région (hors extensions, annexes et bâtiments agricoles)

FAÇADES

1 – La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie en harmonie avec celle dite « ton pierre » retenue pour les parties maçonnées des bâtiments agricoles. Les teintes blanches ou claires sont interdites.

2 – Pour le reste des constructions, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28% et 33%. Elles seront couvertes de tuiles de type « canal » ou « romane » de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris. Les débords de toiture sont interdits en rives.

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront à deux pentes. Un (ou des) côtés des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert(s). Dans tous les cas, le registre du bâtiment doit rester agricole.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition relative aux bâtiments agricoles si le parti architectural des nouvelles constructions et installations valorise l'ensemble bâti originel. Dans ce cadre, des toitures de type contemporain (terrasses végétalisées, toitures terrasses, etc... sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

2/. INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS A VOCATION AGRICOLE INTEGRANT DES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE EN TOITURE

Les constructions et installation à vocation agricole intégrant des systèmes de production d'énergies renouvelables doivent être réalisées en prenant en compte les conditions cumulatives suivantes.

VOLUME

La superficie et la volumétrie des constructions et installations à vocation agricole doivent être conçues en lien avec le niveau d'activités existant ou un développement de l'activité de production agricole.

TOITURES

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés dans le plan de toiture.

COVISIBILITE :

L'implantation et l'orientation des constructions à vocation agricole intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables doivent être réalisées pour minimiser les covisibilités depuis le réseau routier primaire, secondaire et les points hauts du territoire communal.

INSERTION ENVIRONNEMENTALE

Les constructions et installation à vocation agricole intégrant des systèmes de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet de mesure d'intégration environnementales renforcées notamment dans les matériaux utilisés pour le bardage et le traitement paysager des abords du site.

3/. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés dans le plan de toiture.

4/. CLOTURES :

- 1 – Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- 2 – Les clôtures seront de préférence végétales, sauf en cas d'extension où la clôture de caractère est un élément d'architecture (notamment pour les domaines) et sera poursuivie à l'identique.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette disposition si le parti architectural de la clôture valorise l'ensemble bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.
- 2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.
- 3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.

2 – Les anciennes emprises ferroviaires présentes sur la commune sont à préserver dans leur continuité. Ces anciennes lignes devront être maintenues dans leur intégralité afin de permettre l'implantation de liaisons douces.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, lorsque le réseau est existant. Les habitations peuvent rester alimentées par des forages privés à usage familial.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 - En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2/. ASSAINISSEMENT :**Eaux usées domestiques et industrielles**

1 - Les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental et à la réglementation mis en place par l'EPCI compétent.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.
- 2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie (stockage, BRL...).

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

5/. ORDURES MENAGERES:

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, prairies,...). Elle comprend trois sous-secteurs :

- Nj : secteur naturel de jardins et de maraîchage
- Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque
- Npvz : zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque et à l'entretien des bassins

En raison de la proximité avec les ponts romains, inscrits au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 17 décembre 1943, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le pont sur la Thongue, inscrit au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 21 février 1983, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre délimité des abords seront soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

Des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au sein de la zone. Les travaux qui risquent de porter atteinte à ces éléments paysagers sont soumis à une autorisation préalable (Déclaration Préalable (DP), Permis de Construire (PC), Permis de Démolir (PD) au titre des travaux et installations diverses.

La zone est traversée par la départementale N9 et l'autoroute A75 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°DDTM34-2014-05-04014 du 21 mai 2014. De ce fait, en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995, et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, en bordure de ces infrastructures de transport terrestre ayant fait l'objet d'un tel classement, les nouveaux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent se soumettre aux exigences réglementaires d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit et assujettis aux règles d'isolement acoustique correspond à la distance mentionnée par l'arrêté du 21 mai 2014, comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche de l'infrastructure de transport terrestre.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et réglementer par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thongue approuvé le 24 juillet 2003. Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions réglementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexées au PLU.

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable, dont la liste et la localisation figurent en annexes du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

Sont interdites en zone N, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans dépasser 120 m² d'emprise au sol maximale, sans engendrer la création d'un logement supplémentaire et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les abris de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les piscines et leur local technique.
- Le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique des constructions matérialisées au document graphique dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2 – Au sein du secteur Nj, sont autorisés sous condition, les aménagements légers de type abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés à une activité de jardinage ou de maraîchage, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation du secteur.

3 – Au sein du secteur Npv, sont autorisés sous condition, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.

4 – Au sein du secteur Npvz, sont autorisés sous condition, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages, et l'entretien des bassins existants.

5 – Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence des secteurs de présomption de prescriptions de fouilles archéologiques, repérés au document graphique.

6 – En aléa résiduel (secteurs compris entre l'enveloppe de la crue de référence du PPRI et l'enveloppe du lit majeur), toutes les constructions nouvelles sont admises sous condition de rehausser les planchers aménagés de 30 cm au-dessus du terrain naturel à l'exclusion des établissements vulnérables et nécessaires à la gestion de crise, qui sont interdits.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- Les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le dépôt de véhicules ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

- L'ouverture et l'exploitation de décharges ;
- Le remblayage de la bande non aedificandi de 20 mètres liée au risque inondation.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 – Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.

2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 75 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes classées à grande circulation.

3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 5 m de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

5 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit :

- Sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

- 1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
- 2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- 3 - L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

4/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

5/. EMPRISE AU SOL :

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est de 120 m².

6/. HAUTEUR :

- 1 – Excepté au sein du secteur Nj et Npv, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1).
- 2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- 3 – En secteur Npv, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque ne pourront pas excéder une hauteur de 4 mètres.
- 4 – En secteur Npvz les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque ne pourront excéder une hauteur de 4 mètres.
- ~~4-5~~ – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.
- 2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par un caisson enduit à l'identique de la façade.

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles seront composées d'une ou plusieurs pentes comprises entre 30 et 33 %.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés dans le plan de toiture.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 – En dehors du secteur Npv, les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés dans le plan de toiture.

3/. CLOTURES :

Non règlementé.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être aménagés en espaces plantés.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.

3 - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et de collecte des déchets, ainsi que sur les voies concernées par le transport en commun.

2 – Les anciennes emprises ferroviaires présentes sur la commune sont à préserver dans leur continuité. Ces anciennes lignes devront être maintenues dans leur intégralité afin de permettre l'implantation de liaisons douces.

3/ ACCESSIBILITE :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, lorsque le réseau est existant.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 - En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental et à la réglementation mis en place par l'EPCI compétent.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

2 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

3 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

4 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

5 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. DEFENSE INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie (stockage, BRL...).

4/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

L'intégration paysagère des antennes relais nécessaires aux réseaux de téléphonie mobile, devra être recherchée.

5/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé.

TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »





N° des emplacements réservés	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (à titre indicatif en m²)
1	Extension du groupe scolaire	Commune	578
2	Supprimé		
3	Création d'une aire de stationnement	Commune	362
4	Agrandissement des installations d'épuration et la création d'un réservoir d'eau potable de sécurisation dans la future extension de la ZAE Baume	Communauté d'Agglomération	21 251
5	Création du contournement routier Sud de Servian	Département de l'Hérault	166 072
6	Création d'une aire de stationnement	Commune	848

TITRE VII : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

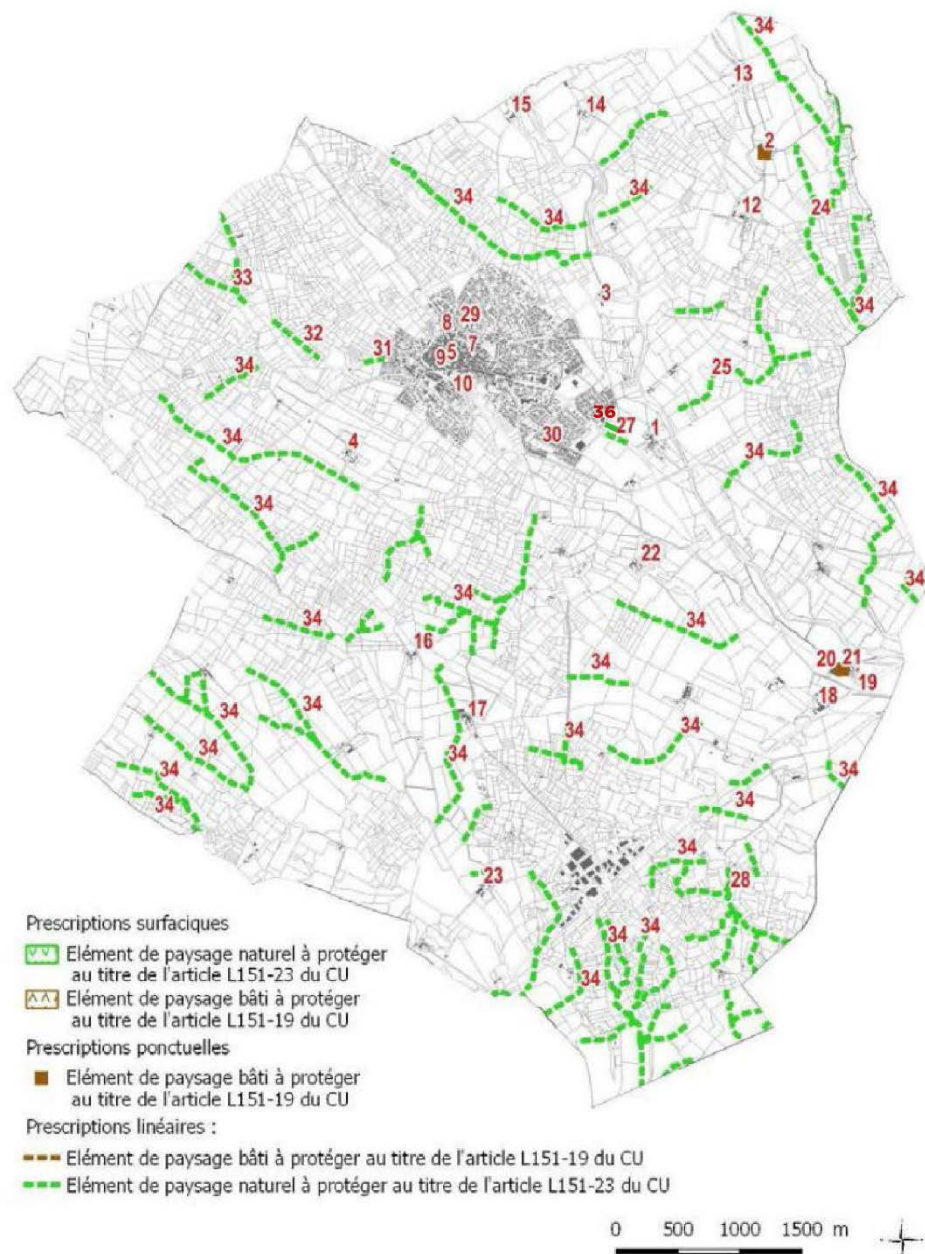
Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Servian identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

Une marge de recul de part et d'autre des cours d'eau (20m) existants sera mise en place afin de favoriser la préservation des continuités bleues et de leurs ripisylves.



REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

1 – Pour les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME				
Numéro	Type	Intitulé	Photographie aérienne	Photographie
1	Élément de Paysage Bâti	DOMAINE SAINTE-ROSE		
2	Élément de Paysage Bâti	DOMAINE SAINT-MICHEL		
3	Élément de Paysage Bâti	DOMAINE LE COUSSAT		
4	Élément de Paysage Bâti	DOMAINE LA BELLONNETTE		
5	Élément de Paysage Bâti	FACADE		

6	Elément de Paysage Naturel	JARDIN	
7	Elément de Paysage Naturel	JARDIN	
8	Elément de Paysage Bâti	FACADE	
9	Elément de Paysage Bâti	FACADE	
10	Elément de Paysage Naturel	JARDIN	
12	Elément de Paysage Bâti	CHATEAU L'ERMITAGE	

13	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE CANTAUSSELS LE HAUT		
14	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA BAUTUGADE		
15	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE POUZAC		
16	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA GRASSETTE		
17	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE AMILHAC		
18	Elément de Paysage Bâti	CHATEAU LA BEGUDE DE JORDY		

19	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA ROQUE		
20	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA ROQUE		
21	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA ROQUE		
22	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE SAINT- MACAIRE		
23	Elément de Paysage Bâti	DOMAINE LA BAUME		
24	Elément de Paysage Naturel	RIPISYLVE		

25	Elément de Paysage Naturel	RIPISYLVE	
27	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES	
28	Elément de Paysage Naturel	RIPISYLVE	
29	Elément de Paysage Naturel	JARDINS PARTAGES	
30	Elément de Paysage Bâti	PARC PUBLIC	
31	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES	

32	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES	
33	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES	
34	Elément de Paysage Naturel	Cours d'eau non référencés par les PPRI et participant aux continuités écologiques	
35	Elément de Paysage Naturel	Zone humide Sud proche de l'Argelière	
36	Elément de Paysage Naturel	ALIGNEMENT D'ARBRES	

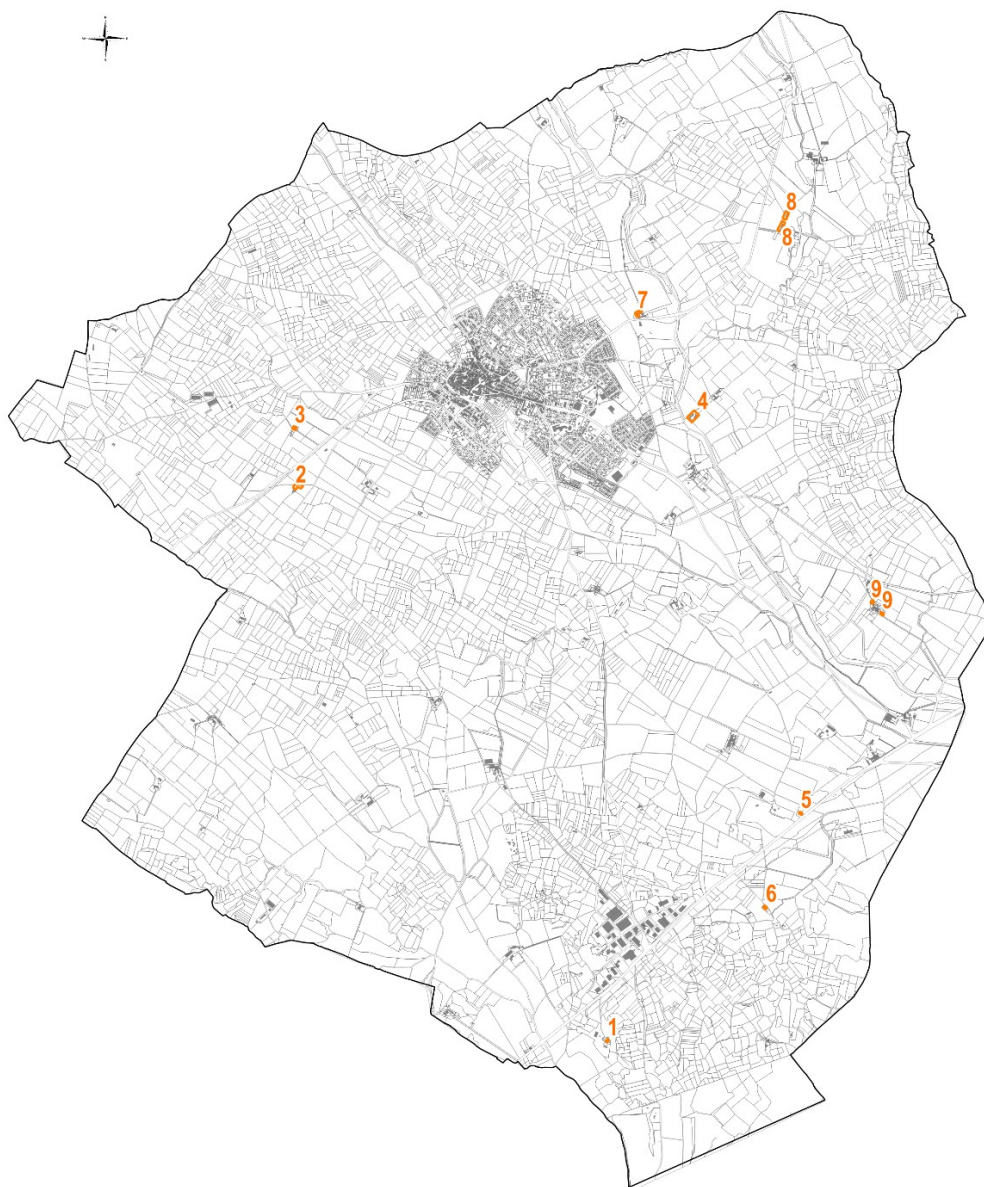
Note : les éléments pré identifiés n°11 et n°26 n'ont finalement pas été retenus.

TITRE VIII : LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE POUR LESQUELS LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE

LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU LESQUELS LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE**Article L151-11 du code de l'urbanisme**

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

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



 Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 du CU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

0 500 1 000 1 500 m

LISTE DES BATIMENTS SITUES EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU LESQUELS LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE			
Numéro	Type	Intitulé	Photographie aérienne
1	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Le Bois du Roi	
2	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Montpenery	
3	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	La Cartoule	

4	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	La Marseille	
5	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Peyrals	
6	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Saint Jean du Bois	
7	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Coussat	

8	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	Domaine de l'Hermitage de Combas	
9	Changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique	La Vieulesse	