

SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES	5
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	8
TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES	9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES	19
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE UA	21
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26
ZONE UB	27
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	32
ZONE UC	33
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	33
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	36
ZONE UD	38
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	38
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	41
ZONE UL	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	42
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	43
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
ZONE UE	46
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	47
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
ZONE UZ	51
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	51
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	52
TRAITEMENT DES LIMITES NON BATIES	57

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	57
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES	59
AUX ZONES A URBANISER	59
ZONE AUA	60
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	60
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	62
ARTICLE AUA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	62
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	65
ZONES AUE	66
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	66
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71
TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES AGRICOLES	72
ZONE A	73
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	73
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	75
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	77
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	78
ZONE N	79
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	79
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	79
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL	82
TITRE VIII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	83
ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES, A L'EXCEPTION DES ZONES UA, UB ET Uz	84
TITRE IX - DEFINITIONS	88
TITRE X - ANNEXES	94
ANNEXE 1 : ESPACES BOISES CLASSES	95
ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES	96

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

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

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

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

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) sont communes à l'ensemble des zones et ont été regroupées sous le titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ue1, Uf, Ufh, Uz, Uz1, Uz2, Uz3, AUa, 1AUa, 2AUa, 3AUa1, 3AUa2, AUe, AUez, A, Ah et N).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - Ua pour Ua,
 - Ub pour Ub
 - Uc pour Uc
 - Ud pour Ud
 - Uf pour Uf et Ufh
 - Ue pour Ue et Ue1
 - Uz pour Uz, Uz1, Uz2 et Uz3
 - AUa pour 1AUa, 2AUa, 3AUa1 et 3AUa2
 - AUe pour AUe et AUez
 - A pour A et Ah
 - N pour N
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

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

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, les servitudes pour programme de logements, etc. ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché par la commune.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Les documents complémentaires tels que la carte de l'aléa inondation qui permet de connaître le niveau de risque pour la parcelle du projet.

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune d'ALIXAN.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

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

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

Article R 111-15 **refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Article R 111-21 **refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

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

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

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

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

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

**TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES
AUX RISQUES**

1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la commune d'ALIXAN. Cependant, un PPRN est en cours d'étude pour le risque inondation et le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels :

- Risque d'inondation – carte d'aléa réalisée.
- Risque de retrait/gonflement des argiles ;
- Risque sismique ;

2. RISQUES D'INONDATION

Il s'agit de risques de crues de la rivière Barberolles et du ruisseau de l'Eygalar.

Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, doivent-être respectées les dispositions suivantes :

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

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

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

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

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

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des

biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),

- le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

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

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

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

Règlement de la zone Rh

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

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

Peuvent être autorisés en zone Rh,

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel).
- L'extension au sol et la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type, et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension au sol ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'extension ou la surélévation ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Le changement de destination et d'usage des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU au-dessous de la cote de référence, **dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement** et qu'ils disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - La création de garage collectif fermé, non enterré, sous la cote de référence.
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
 - Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
 - La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

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

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des

équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable et non transformable.

Règles applicables dans la zone B

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

Peuvent être autorisés en secteur B

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

et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur Brn

- la création de nouvelles constructions à usage d'ERP de 3ème et 2ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,

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

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence déterminée par le service instructeur des autorisations d'urbanisme pour le secteur B et au-minimum à +0,50m au-dessus du terrain naturel pour le secteur Brn.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

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

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

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

3 – AUTRES RISQUES

3.1 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune d'ALIXAN, il s'agit d'un aléa faible sur l'ensemble du territoire communal.

Il est cependant conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

3.2 – Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune d'ALIXAN est située en zone de sismicité 3 (risque modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.

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

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

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

3.3 – Risques technologiques

Les silos de la Société Coopératives Agricoles Drômoise de Céréales situés à la gare d'Alixan génèrent des risques technologiques.

La zone de risque est constituée par des cercles de 105 mètres de diamètre autour des cellules. Cette zone est reportée sur les documents graphiques du règlement.

Au sein de la zone de risques, il est souhaitable de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions.

C'est pourquoi, le secteur de risque défini ci-dessus ne peut recevoir de construction nouvelle, d'extension ou l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers.

En outre, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, les terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la zone de risque.

Les canalisations de transport de matières dangereuses génèrent également des risques technologiques.

La zone de risque est reportée sur les documents graphiques du règlement par une trame correspondant au risque identifié.

Les prescriptions à respecter sont les suivantes :

Dans la zone IRE correspondant aux effets irréversibles, a minima informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact des ces projets sur la canalisation ;

Dans la zone PEL correspondant aux premiers effets létaux, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;

La zone ELS aux effets létaux significatifs, proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées sur le territoire communal font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme matérialisée par une trame portée au règlement graphique.

Toutes zone humide protégée à ce titre ne devra ni être comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaire à sa valorisation, sont admis

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

ZONE Ua

La zone Ua est le secteur urbain correspondant au village circulaire, tissu urbain central ancien et dense, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Ua est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones Ua sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de celles mentionnées à l'article Ua2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectifs (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE Ua 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction à l'alignement du bâti existant sera respectée.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Pour des raisons tenant à la configuration du site. Les extensions et annexes doivent toutefois être implantées en continuité des constructions existantes.
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul de 3 mètres.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être accolées ou intégrées à la construction principale, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale justifiées.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage de la construction.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone Ua, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie :

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les couleurs devront être pastels, le marron et le blanc sont interdits.

- Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 30 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du POS et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.

- pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faitage principale doit être parallèle au front bâti ;

- pour les constructions implantées au-delà du premier front bâti, la ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit au front bâti, soit à l'une des limites séparatives. Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

- Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe. La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres. En façade sur rue, les gardes corps des balcons en saillies doivent être ajourés. Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.60 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.60 mètre de hauteur.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE Ua 12 –Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction et tiendra compte de la desserte en transport en commun.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social.

En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- d'impossibilité de respecter les clauses 1 et ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures végétales seront constituées par des essences locales et variées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Ua 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE Ub

Zone urbaine résidentielle mixte dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat avec des constructions isolées, jumelées ou groupées, mais les activités de commerce, les bureaux et les petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Ub correspond à l'extension du centre de village. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

La zone Ub est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones Ub sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts sous réserve de l'article 2
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250m² et sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Ub 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement du front bâti de la rue lorsqu'il existe. En absence de front bâti, les constructions doivent être édifiée soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul au minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au minimum égale à 3 m.

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

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égoût du toit.

- La hauteur maximale est limitée à 12 m pour les équipements collectifs et les logements collectifs ;
- La hauteur maximale est limitée à 9 m pour les autres constructions ;
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Dans la zone Ub, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie :

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent viser à assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par les clôtures sur voie et doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte urbain dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- c. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Les couleurs devront être pastels, le marron et le blanc sont interdits.

- Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente comprise entre 28 et 30 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du POS et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture dont les fenêtres de toit, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments, de la forme de la toiture et de la morphologie globale du bâti environnant afin d'en limiter l'impact visuel.

- pour les constructions participant au premier front bâti par rapport à la voie, la ligne de faîtage principale doit être parallèle au front bâti ;
- pour les constructions implantées au-delà du premier front bâti, la ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit au front bâti, soit à l'une des limites séparatives.

Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application

des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain compte tenu notamment de sa configuration, de sa topographie, et de sa superficie réduite.

- Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement. Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

En façade sur rue, les gardes corps des balcons en saillies doivent être ajourés.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1,60 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.60 mètre de hauteur.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ARTICLE Ub 12 –Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction et tiendra compte de la desserte en transport en commun.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social.

En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- d'impossibilité de respecter les clauses 1 et ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures végétales seront constituées par des essences locales et variées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Ub 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE Uc

Zone urbaine mixte dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles ou dont l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation sous conditions de nouvelles constructions. La vocation principale de ce secteur est l'habitat avec des constructions jumelées ou isolées, en ordre discontinu, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

La zone Uc est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

La zone Uc est concernée par une servitude pour programme de logements pour la réalisation d'un programme pour personnes dépendantes.

La zone Uc comprend également un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones Uc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts sous réserve de l'article 2
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 250m² et sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

En outre, dans le secteur concerné par la servitude S2, le programme de construction devra respecter la servitude pour programme de logement au titre du b de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme qui impose la réalisation de 20 logements sociaux au minimum.

Secteurs de risques inondation et dans le secteur Uc de Margès :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

En outre, le premier plancher utilisable sera situé à une hauteur de 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs de risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- En cas de création de voie, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
- Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Uc 5-Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres**.

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 9 mètres. Pour les annexes la hauteur au faitage est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

ARTICLE Uc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction et tiendra compte de la desserte en transport en commun.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social.

En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 250 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- d'impossibilité de respecter les clauses 1 et ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures végétales seront constituées par des essences locales et variées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Les prunus sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Uc 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Uc 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE Ud

Zone urbaine résidentielle correspondant aux hameaux des Faures et des Chambres et dans laquelle la capacité des équipements limite la réalisation de constructions nouvelles. Cependant, l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation sous conditions de nouvelles constructions. La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones Ud sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt sous réserve de l'article 2
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal et d'entrepôts, sous réserve que l'emprise au sol après extension n'excède pas 250m² et sous réserve de ne pas engendrer des nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte par d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ud 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel devra être prévu sur la parcelle et devra être adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra présenter les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du terrain et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter soit à l'alignement du bâti existant, soit avec un recul de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- L'extension de construction existante ne respectant pas la marge de recul est autorisée, à condition de ne pas réduire le recul existant (dans le prolongement du bâti existant)
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres.

ARTICLE Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol qui est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, est limitée à 30 % de la surface du terrain, sans pouvoir dépasser 150 m².

ARTICLE Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 6 mètres. Pour les annexes la hauteur au faitage est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

ARTICLE Ud 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

ARTICLE Ud 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction et tiendra compte de la desserte en transport en commun.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social.

ARTICLE Ud 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les clôtures végétales seront constituées par des essences locales et variées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

La plantation de prunus et d'aubépine sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

ARTICLE Ud 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Ud 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE UI

La zone UI correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UI correspond aux secteurs de la zone urbaine ou de sa périphérie qui sont destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectifs.

La zone UI comprend un **secteur UIh** où l'habitat est autorisé.

La zone UI est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation sauf dans le **secteur UIh**
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les entrepôts,
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions,
- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

Dans le secteur UIh, le premier plancher utilisable sera situé à une hauteur de 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres, hors bande réservée au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur pour gérer les eaux de ruissellement générées par son opération.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à** l'alignement des voies et places publiques.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UI 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques, en priorité sur la parcelle de la construction. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction et tiendra compte de la desserte en transport en commun.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement doivent être de 2,5m sur 5m ; Les aires de manœuvre et de retournement doivent être prévues.

ARTICLE UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places de parking.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE Ue

La zone Ue correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ue délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond aux secteurs suivants :

- zone d'activités intercommunale des Marlhès, au nord de la gare TGV, le long de la RN 532 ;
- zones artisanales en entrées nord et sud du village ;

La zone Ue comprend un **secteur Ue1** où seul l'aménagement et l'extension des activités existantes sont permis

La zone Ue est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ue sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions agricoles,
- Les constructions à usage industriel,
- Les commerces,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs et parcs d'attractions,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

Dans le **secteur Ue1** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone Ue, à l'exception du **secteur Ue1**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux, ainsi que les annexes aux habitations existantes.

Dans le **secteur Ue1** sont seuls autorisés :

- L'aménagement et l'extension des activités existantes.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.

ARTICLE Ue 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec **un recul de 5 mètres minimum par rapport l'alignement des voies et places publiques.**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres.**

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 mètre** sauf en limite ouest de la zone d'activités de la Gare où les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

Pour les constructions et installations à usage d'activités, la clôture pourra être constituée d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE Ue 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

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

ARTICLE Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

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

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- **Les prunus et l'aubépine sont interdits.**

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Ue 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONE Uz

La zone Uz correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Uz délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, bureaux, ...). La zone Uz correspond à la ZAC de la correspondance dont le PAZ a été intégré au PLU.

La zone Uz comprend plusieurs **secteurs** présentant des dispositions particulières :

- Le **secteur Uz1** correspondant à la gare TGV ;
- Le **secteur Uz2** secteur d'activités et de services de la ZAC de la correspondance ;

La zone Uz comprend également un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Uz sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les commerces à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uz2
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE Uz 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone Uz sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.
- Les constructions à usage de stationnement sont autorisées à condition que les ouvrages s'intègrent dans le paysage et bénéficient d'un traitement architectural et urbain de qualité établissant des liens et non pas des coupures avec les quartiers aménagés ou à aménager de part et d'autre de la gare.
- Dans le **secteur Uz1**, les aménagements préserveront des espaces libres au droit des sorties du bâtiment gare et favoriseront les liaisons piétonnes vers les quartiers avoisinants (actuels et futurs). Ils préserveront les vues de la gare vers le grand paysage du Vercors, de la RN532 vers la gare et de la gare vers les quartiers avoisinants.

- Les commerces et services de proximité sont autorisés en rez-de-chaussée des constructions. Dans le **secteur Uz2**, uniquement sur les linéaires indiqués au document graphique du règlement ;

Dans les secteurs de risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les entrées piétonnes principales des bâtiments devront s'ouvrir sur les voies publiques nouvelles.
- Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les nouvelles voies primaires, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres pour les voies primaires.
- Pour les voies primaires, la circulation des piétons et cycles devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, pistes cyclables ou cheminements indépendants).

ARTICLE Uz 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale sur l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures et rester accessibles depuis le domaine public.

La présence de réseaux en façade ne sera en aucun cas autorisée.

ARTICLE Uz 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la voie TER, les constructions devront être édifiées à 15 mètres au minimum de la limite des emprises publiques.

Les constructions doivent respecter les reculs indiqués aux Orientations d'Aménagement et de programmation du secteur.

L'implantation des terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm destinées aux activités de restauration, brasserie, bar est autorisée dans la marge de recul.

A l'exception des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades principales des bâtiments devront être parallèles à l'axe des voies.

Concernant la configuration des façades, des décrochements seront admis.

Dans le **secteur Uz2** :

Les constructions pourront être édifiées soit en alignement strict, soit avec un recul de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques. Un recul d'une partie du linéaire de la façade principale pourra être autorisé pour l'aménagement d'un parvis ou d'une cour intérieure ouverte sur l'espace public.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

L'implantation des bâtiments devra respecter les règles de zone non aedificandi définies réglementairement.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Uz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être , soit nulle (en limite de parcelle),

soit de 6 mètres au minimum et à au moins 20 mètres des façades des habitations existantes demeurant dans la zone.

ARTICLE Uz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 6m.

Dans le secteur Uz2, cette distance doit être au minimum égale à ½ de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 6 m.

ARTICLE Uz 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

ARTICLE Uz 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions, est limitée à 16 mètres à l'exception du **secteur Uz2** où les hauteurs sont limitées à 28 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 mètre**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE Uz 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux proscrits et ceux conseillés sont précisés dans le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente.
Toute façade sur voie sera traitée en façade principale.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,

- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains, (pas d'implantations sur des élévations artificielles de terrains)
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments, afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

2 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront obligatoirement appartenir au même type d'appareillage que ceux mis en place par l'aménageur et devront être agréés par les services compétents.

3- Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais – déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

4 - Clôtures

Les clôtures sont fortement déconseillées mais peuvent être autorisées sous forme de haies végétales ou traitées par une clôture métallique, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur foncée, à profil fermé, sans dés de fondation apparents. Ces clôtures métalliques devront obligatoirement être végétalisées.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,60 mètres.

A titre exceptionnel et pour des raisons de sécurité justifiées, des dérogations pourront être accordées.

5 - Publicité – Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée et à condition qu'elle soit insérée dans le gabarit de façade du bâtiment ou inscrite uniquement sur un mobilier spécifique à l'entrée de la parcelle, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

Toutefois, pour les activités de restauration et d'hôtellerie, les enseignes lumineuses peuvent être tolérées.

ARTICLE Uz 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Dans tous les cas il ne pourra être réalisé au maximum qu'une (1) place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et restaurants, il ne pourra être réalisé au maximum que neuf (9) places pour 10 chambres et une place et demi (1,5) pour 10 m² de salle de restaurant.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

Aux places de stationnement véhicules s'ajoutent les garages ou abris pour les deux roues à raison d'une place (1) pour 250 m² de surface de plancher..

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, tout ou partie des aires de stationnement nécessaires devra être réalisée soit en fond de parcelle soit en cœur d'îlot.

En **secteur Uz2**, il est possible de réaliser des parcs de stationnement communs à l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Les aires de stationnement de surface pourront être :

- ombragées : par des arbres de haute tige ou un système de pergola végétalisée.
- paysagères : pour lesquels davantage de plantations : arbres, bandes végétales ainsi que des cheminements piétons sont mis en œuvre pour atteindre 25% de la surface totale des stationnements.

ARTICLE Uz 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, mails plantés, jardins, etc...).

Les espaces non bâtis doivent participer pleinement :

- à la constitution d'une trame verte contribuant à la biodiversité, à la régulation thermique et à la protection contre les vents dominants.
- à la constitution d'une trame bleue permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- au développement d'espaces de détente favorisant le bien-être des employés au sein du site : terrasses et jardins ombragés et équipés de mobilier (bancs, tables de pique-nique, chaises-longues, pergolas).
- à la mise en place de «zones refuges» et «nichoirs» favorisant la présence de la faune.
- à la mise en place de bacs de compostage.

La prédominance de la végétation favorisera le microclimat et le confort d'été (rafraîchissement d'ambiance produit par l'ombrage et l'humidité, limitation des déperditions surfaciques des bâtiments par freinage des vents) et participera au développement de la biodiversité.

Les aménagements paysagers seront conçus de manière à mixer différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées). La palette végétale sera composée d'essences locales adaptées au climat continental à influence méditerranéenne, au sol et au support d'accueil, en privilégiant les essences peu consommatrices d'eau et nécessitant peu d'engrais, de traitements phytosanitaires et d'entretien (arrosage, tonte ou étalage).

Les plans de plantations prévoient notamment :

- la préservation d'éléments végétaux préexistants (arbres, haies, bosquet), l'aménagement de zones de prairies non soumises aux tontes intensives et l'intégration de petits espaces de libre développement de la nature afin de favoriser la biodiversité (nichoirs, zone refuge).
- la plantation de haies vives, essences arbustives et herbacées sur plus de 3 mètres de largeur, le long des limites parcellaires afin de favoriser les continuités végétales (densité des haies : 1 sujet planté au m²).
- la plantation d'arbres caducs de haute tige devant les façades est-ouest afin d'éviter les surchauffes estivales et en cœur d'îlot afin d'atténuer les vents dominants.
- la végétalisation des pieds de façades exposés à l'ensoleillement afin d'éviter la réverbération thermique et abaisser la température relevée au niveau du sol.
- la plantation d'arbres fruitiers afin de constituer un élément d'accroche poétique avec le grand paysage, tout en favorisant la présence d'oiseaux et insectes pollinisateurs.

Sont préconisés :

- Quercus pubescens : Chêne pubescent (caduc)
- Castanea sativa : Châtaigner (caduc)
- Ligustrum vulgare : Troène commun (caduc à semi persistant)

- Rosa canina : Eglantier (caduc)
- Acer campestre : Érable champêtre
- Ulmus minor : Orme champêtre (caduc)
- Genista germanica : Genet d'Allemagne (caduc)
- Quercus petraea : Chêne sessile (caduc)
- Juglans regia : Noyer (caduc)
- Prunus mahaleb : Cerisier de sainte Lucie (caduc)
- Populus nigra : Peuplier noir (caduc)
- Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin (caduc)
- Cornus mas : Cornouiller mâle (caduc)
- Salix alba : Saule blanc (caduc)
- Acer pseudoplatanus : Érable sycomore (caduc)
- Bupleurum fruticosum : Buplèvre (persistant)
- Carpinus Betulus : Charme Commun (caduc)
- Corylus Avellana : Noisetier Commun (caduc)
- Viburnum tinus : Laurier tin (persistant)
- Vitex agnus 'alatifolia' : Gattilier (caduc)

Les prunus et l'aubépine sont interdits.

TRAITEMENT DES LIMITES NON BATIES

Les limites parcellaires non bâties seront systématiquement bordées de bandes plantées mêlant haies vives, zones de prairie fleurie et zones de verger sur plus de 3 mètres de large.

Afin que les plantations du domaine privé agrémentent les cheminements piétons, il est important que les limites public/privé maintiennent une certaine perméabilité visuelle. Le projet préconise 3 types de traitements :

- Haie vive: La densité végétale des haies vives constitue à elle-seule le système de clôture.
- Limite basse: Il est possible de matérialiser la limite public/privé par un élément discret type lisse basse. Cet élément ne dépassera pas 60 cm de hauteur et sera implanté sur la limite parcellaire.
- Clôture: Il est possible de matérialiser les limites parcellaires par une clôture métallique ne dépassant pas 160 cm. Les clôtures seront impérativement en serrurerie, alignées sur les plans de façade et en harmonie avec le traitement architectural du bâtiment. En limite mitoyenne, les grillages et treillis soudés sont tolérés à condition d'être de teinte sombre et camouflés par une végétation grimpante ou arbustive. Toutes les clôtures sont interrompues à 20 cm du sol, sans mur-bahut ni fondation afin de permettre le passage de la petite faune.

Le long d'une venelle, un traitement paysager qualitatif est imposé mêlant haies vives, essences abusives et herbacées et seule une limite basse (<60cm) est autorisée. Clôture haute et portail sont en retrait.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts paysagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE Uz 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE Uz 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

ZONE AUa

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

Dans la zone AUa, à vocation principale d'habitat, sont admises les activités d'accompagnement telles que les bureaux et les commerces, ainsi que les petites activités artisanales, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat.

La zone AUa correspond à un secteur d'extension urbaine situé à l'est du village, destiné à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUa comprend plusieurs secteurs :

- Secteur 1AUa –Margès ;
- Secteurs 2AUa1 et 2AUa2 - Coussaud ;

La zone AUa est en partie concernée par le risque inondation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage artisanal de commerce,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les différents secteurs AUa ne pourront être urbanisés qu'**après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné**. Pour chaque secteur, les équipements publics nécessaires sont précisés par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Chaque secteur de la zone AUa ne pourra être urbanisé qu'à l'occasion de la réalisation d'**une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré**.
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions décrites dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux et s'insérer dans le schéma des circulations douces établi à l'échelle du village ;

En outre, dans chaque secteur de la zone AUa, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- pour le **secteur 1AUa**, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S3 qui impose :
 - au moins 143 logements ;
 - au moins 15 % de logements aidés ;
 - au moins 20% de logements collectifs
- pour le **secteur 2AUa**, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose :
 - au moins 110 logements ;
 - au moins 10 % de logements collectifs ;
 - au moins 6 % de logements aidés.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUa :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - de bureaux,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

3) Pour toutes constructions dans les secteurs 1AUa

La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

En outre, le premier plancher utilisable sera situé à une hauteur de 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter au mieux les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone, pour chaque construction, l'accès doit être réalisé de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales des lots privatifs devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet, y compris les eaux de toitures. Sauf contrainte technique dûment justifiées.

Pour cela, une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m³ minimum pour 200 m² de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUa 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et aménagements doivent respecter, le cas échéant, les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 3 dossier du PLU).

Lorsque des alignements sont imposés en façade de voie, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ou le plan ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs et alignements précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur (pièce 2b du PLU)

Lorsque des alignements sont imposés en limite séparative, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée.

Lorsque les Orientations d'aménagement ou le plan ne comportent aucune indication, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, **à l'exception du secteur 2AUa**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 10 mètres.

Dans le **secteur 2AUa**, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes la hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60m.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUa 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance de la construction (Surface de Planchers) ou de l'opération.

Notamment, pour les constructions ou opération à usage de logements, il est exigé au minimum un emplacement par logement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est en outre imposé 2 places visiteurs par lot constructible.

ARTICLE AUa 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

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

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

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou laurier-cerise (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)	If (taxus baccata)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)	Genévrier (juniperus)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)	Viorne obier (viburnum opulus)
cornouiller (cornus alba)	amélanchier (amélanchier canadensis)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
deutzia (deutzia x)	arbre à perruque (cotinus coggygria)	chêne vert (quercus ilex)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)	Eléagnus,
rosier paysager (rosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
lilas (syringa)	rinç-bouteilles (callistemon)	Chêne kermès (quercus coccifera)
chêne vert (quercus ilex)	Abélia	Ciste (cistus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)	
Arbousier	Cotonéaster Franchetti	Photinia
Troène,	Laurier-thym,	Escallonia,
Osmanthe,	Laurier du Portugal,	

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé

ARTICLE AUa 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions à usage de logement devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUa 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

ZONES AUe

Elle correspond aux secteurs à urbaniser destinés à être ouverts à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations à vocation dominante d'activité économique.

Les zones AUe correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone AUe comprend des secteurs destinés à l'extension des zones d'activités existantes : Eco-parc de Rovaltain (extension nord) et zone d'activités des Marthes (extension sud).

La zone AUe comprend un secteur AUez qui correspond à la zone d'extension future de l'éco-parc de Rovaltain, à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Correspondance.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUe sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

A l'exception du secteur AUez, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

Dans les secteurs AUez, l'ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Dans les zones AUe sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact ;
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée et existante dans la zone ;

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 5,5 mètres.
- La collecte des eaux pluviales des voiries sera réalisée par ruissellement en nappes vers les noues d'infiltration.
- En cas de création de voie, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

ARTICLE AUe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec un recul :

- **de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques.
- **de 35 mètres** de l'axe de la LACRA (RNR32)

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 9 mètres en AUe et 12 mètres en AUez. Pour les bureaux la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres en AUe.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

De plus :

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur ces bandes très visibles.


Les clôtures devront avoir un aspect homogène, d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle (gris, vert, ...) la couleur blanche n'est pas autorisée :

Le long de la RN532 et de la voie communale les clôtures se limiteront aux interstices entre le bâti.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

- Il sera demandé d'éviter des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont choisies dans la palette RAL présentée ci-dessous, ou dans des tonalités proches de celles-ci.

- pour les façades des bâtiments :

	RAL 1015 – Ivoire Clair RAL 1001 – Beige
	RAL 7044 – Gris Soie RAL 7032 – Gris silex

- pour les menuiseries :

	RAL 6019 – Vert Blanc RAL 6021 – Vert Pâle
	RAL 1015 – Ivoire Clair RAL 1001 – Beige
	RAL 3009 – Rouge Oxyde RAL 3011 – Rouge Brun
	RAL 7021 – Gris Noir RAL 7026 – Gris Granit
	Auquel s'ajoutent des teintes de bois naturel : Chêne moyen – Chêne foncé – Chêne rustique. Les teintes de bois clair sont exclues.

ARTICLE AUe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de planchers) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

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

Dans la zone AUe, les parkings seront implantés sur la façade opposée à la RN532, du côté où l'on accède à la parcelle.

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

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

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

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou laurier-cerise (*prunus laurocerasus*), les prunus et l'aubépine **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)	If (<i>taxus baccata</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	grevillea (<i>grevillea rosmannifolia</i>)	Genévrier (<i>juniperus</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)	Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	genêt d'Espagne (<i>spartium junsens</i>)	Eléagnus,
rosier paysager (<i>rosa</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	rince-bouteilles (<i>callistemon</i>)	Chêne kermès (<i>quercus coccifera</i>)
chêne vert (<i>quercus ilex</i>)	Abélia	Ciste (<i>cistus</i>)
Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)	
Arbousier	Cotonéaster Franchetti	Photinia
Troène,	Laurier-thym,	Escallonia,

Osmanthe,	Laurier du Portugal,	
-----------	----------------------	--

L'aménagement paysager de la zone est à favoriser : la végétation entre la RN 532 et le bâti est à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

En bordure d'accotement de voirie, les fossés seront maintenus. Les espaces non bâti seront traités très "sobrement" par une végétation diversifiée et composée d'espèces locales. Le long des routes communales, un cheminement piéton pourra y être associé.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE AUe 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AUe 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte un **secteur** d'intérêt paysager et de protection agricole Ap, où toute construction ou installation est interdite, en raison d'un fort intérêt paysager du secteur.

La zone agricole comporte également des **secteurs Ah** de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant aux constructions existantes à usage principal d'habitat implantées dans l'espace agricole et non liées aux activités agricoles. Les secteurs Ah permettent la gestion du bâti existant.

La zone A comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

La zone A comprend également un secteur concerné par des risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute construction ou installation non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites. Dans le secteur Ap, les éoliennes sont interdites. Dans la zone A et le secteur Ap les parcs photovoltaïques sont interdits.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisés :

- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère et à l'exclusion des parcs photovoltaïques.
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle .

L'ouverture et l'exploitation des carrières dans les secteurs repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
 - qu'elles soient limitées à 250 m² de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Ah, sont seuls autorisés :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes –non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ; cette superficie minimum ne s'applique pas aux piscines.
- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1.

Toutefois, dans la zone Ah, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans les secteurs de risques inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

En outre, dans ces secteurs, la création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite et les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

Dans les secteurs de risques technologiques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès sur les routes départementales sont réglementés ; toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages d'eau respectant la réglementation en vigueur est autorisée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, dans les conditions de hauteurs indiquées à l'article A 10.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé, sauf dans les secteurs Ah où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 75 % de la surface du terrain d'assiette. Les parties de propriété débordant du secteur Ah en question ne pouvant être considéré comme le terrain d'assiette.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ah, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, **au faitage**, ne peut excéder **12 mètres**. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes la hauteur **à l'égout du toit** est limitée à **7 mètres** et à **4 mètres** pour les constructions implantées en limite séparative.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Dans les secteurs Ah, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder **8 mètres**. Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur sur limite ne pourra excéder **3,5 mètres**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des rideaux de végétation assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

**TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des secteurs concernés par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les éoliennes ainsi que les occupations et utilisations du sol non citées dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du **titre II** du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès sur les routes départementales sont réglementés ; toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante.
- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**, sauf murs de pierre préexistants.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones.

ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**TITRE VIII - ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS**

Article 11 commun à l'ensemble des zones, à l'exception des zones Ua, Ub et Uz

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

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

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

A - ASPECT GENERAL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; l'effet taupinière autour de la construction est interdit.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

B - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étagant par niveau suivant le profil du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)

2) Orientation :

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci

3) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum. Un aspect de traitement sobre et moderne est souhaité.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1) Toitures :

Orientation des faitages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les orientations d'aménagement.

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

Composition des toitures des constructions autres qu'à usage d'activités

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de **28% à 30%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront assortis à la couleur des toitures. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes.

Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

D'autre part, **pour tous les types de constructions** :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

2) Façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les peintures et/ou les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux.

3) Balcons :

Les balcons devront reprendre les éléments de composition de l'architecture vernaculaire.

Le garde-corps est en bois ou en ferronnerie, à barreaudage vertical, sans découpes ou festons, avec lisse haute et basse. Les balcons peuvent être soutenus (corbeaux) ou supportés (poteaux).

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Trois modèles possibles de clôture sont possibles :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 0,6mètre de haut maximum surmontéd'un grillage ou d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

3- Uniquement pour les constructions et installations à usage d'activités, la clôture pourra être constituée d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

F – ELEMENTS TECHNIQUES

1) Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon à être invisibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

3) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

4) Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

TITRE IX - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

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

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

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

CARAVANE

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme). En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et l'égout de la toiture ou le faîtage, selon la zone.

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1° des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- 3° des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
- 4° 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 ;
- 5° des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
- 6° des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10** et **R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

L'article R. 331-8 du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

TITRE X - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	