



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**CHÂTEAUNEUF-
SUR-ISÈRE**
(26300)

Approbation : 16/12/2011
Modification 1 : 14/12/2012
Modification 2 : 13/07/2016
Modification 3 : 19/12/2016
Modification 4 :

Modification n° 4

3. Pièce écrite modifiée :
Règlement

Dossier d'enquête publique



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.15.131

Fév.
2017

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Châteauneuf sur Isère.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- **Les zones urbaines dites « zones U »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - . La zone UA
 - . La zone UB
 - . La zone UE
 - . La zone UH
 - . La zone UL
 - . La zone UZ

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - Zones AU « fermées »
 - . La zone AU
 - Zones AU « ouvertes »
 - . La zone AUoH
 - . La zone AUoE

- **Les zones agricoles dites « zones A »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - . La zone A

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - . La zone N

Sur les documents graphiques du règlement, figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur.

Compte tenu que la commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.), approuvé le 17 septembre 2002, tout projet d'aménagement et de construction doit être accompagné d'un plan topographique en application de l'article R 431-9 du code de l'Urbanisme.

Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

3-1 Secteurs présentant des risques naturels de débordement, d'érosion de l'Isère et de débordement des ravins

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame «débordement, érosion de l'Isère et débordement des ravins» à risque fort (Y) et par une trame à risque moyen « C ».

3-1-1 Secteur « Risque fort indicé (Y) » :

Occupations et utilisation du sol interdites : toutes occupations et utilisations du sol, de quelque nature qu'elles soient, et notamment toute forme de camping – caravanning, sont interdites, à l'exception de celles énoncées au paragraphe ci-après.

- Occupation et utilisations du sol autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques ou n'en provoquent pas de nouveaux:
 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions ou installations implantées antérieurement à la publication du P.P.R., notamment les traitements de façades, la réfection des toitures ;
 - Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte et que les conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable ;
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
 - Les parcs, squares, terrains de sport, espaces naturels,... à l'exception des constructions en « dur » du type gymnase, stade, tribunes. Les équipements fixes (tables, bancs, etc.) seront ancrés, les constructions ou installations pouvant constituer des obstacles de grande longueur perpendiculaires au sens de l'écoulement sont interdites.

3-1-2 Secteur « Risque moyen indicé (C) » :

- Les zones à risque moyen indicées (C) sont constructibles, moyennant l'application de contraintes et de mesures de prévention économiquement acceptables, eu égard aux intérêts à protéger. Les nombreux talwegs sont drainés par des petits ruisseaux et chenaux. Ceux-ci sont souvent à sec. Le bon écoulement des eaux de ruissellement lors de fortes précipitations est fonction de l'état d'entretien des chenaux. Leur débordement est généralement faible, entraînant une mince hauteur d'eau sur les terrains limitrophes (hauteur < 0,5 m).
Le niveau utilisable des constructions sera situé hors d'eau.

3-2 Secteurs présentant des risques naturels de mouvement de terrain

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame «mouvement de terrains» à risque fort « X » et par une trame à risque moyen « B ».

3-2-1 Secteur « Risque fort indicé (X) » :

Occupations et utilisation du sol interdites : toutes occupations et utilisations du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles énoncées au paragraphe ci-après.

- Occupation et utilisations du sol autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques ou n'en provoquent pas de nouveaux:
 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions ou installations implantées antérieurement à la publication du P.P.R, notamment les traitements de façades, la réfection des toitures ;
 - Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils n'offrent qu'une vulnérabilité restreinte et que les conditions d'implantation fassent l'objet d'une étude préalable ;
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

3-2-2 Secteur « Risque moyen indicé (B) » :

Les zones à risque moyen indicées (B) sont constructibles, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé, afin de prendre en compte les contraintes géologiques et d'intégrer dans le projet les mesures de prévention économiquement acceptables afin d'éviter toute conséquence défavorable sur les terrains environnants.

Dans ce secteur toute construction ou installation sera implantée à une distance minimum de 5m du bord des falaises ou de la rupture de pente (si il en existe sur le terrain) exception faite des ouvrages destinés à améliorer le niveau de sécurité.

Aucun creusement en pied de falaise n'est autorisé

Les talus seront végétalisés après terrassement en vue de limiter l'érosion et le transport de sable sur les terrains en aval.

3-3 Secteurs présentant des risques naturels d'effondrement de carrières souterraines « A »

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame «effondrement de carrières souterraines» à risque moyen « A ».

Les zones à risque moyen indicées (A) sont constructibles, sous réserve de la réalisation préalable d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé (sondage, gravimétrie), afin de prendre en compte les contraintes géologiques et d'éviter toute construction à la verticale des anciennes carrières.

Dans ce secteur toute construction ou installation sera implantée à une distance minimum de 5m du bord de l'aplomb des galeries (si il en existe sous le terrain) exception faite des ouvrages destinés à améliorer le niveau de sécurité.

Les talus seront végétalisés après terrassement en vue de limiter l'érosion et le transport de sable sur les terrains en aval.

3-4 Secteurs présentant des risques naturels d'inondation du Rhône au niveau de la confluence avec l'Isère « D »

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame «risques naturels d'inondation du Rhône au niveau de la confluence avec l'Isère» à risque moyen « D » correspondant à la zone C dite de « sécurité » du PSS (Plan des Surfaces Submersibles), du Rhône approuvé par décret du 27 août 1981.

- **Constructions ou installations nouvelles** : Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque.

3-5 Secteurs présentant des risques naturels d'inondation de l'Isère « I »

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame «risques naturels d'inondation de l'Isère» indiquée « I » correspondant à la zone inondable du PSS (Plan des Surfaces Submersibles) approuvé par décret du 27 août 1981.

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque.

ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

4-1 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE TYPE RUPTURE DE BARRAGE

Le périmètre concerné par la présence d'un risque technologique de type rupture de barrage est porté au plan à titre d'information. En l'état actuel des connaissances, aucune disposition particulière n'est applicable.

4-2 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES : SECTEURS A RISQUES IMPACTES PAR LES CANALISATIONS SUIVANTES :

- GAZ FOS TERSANNE,
- PIPELINE MEDITERRANNEE RHONE (SPMR),
- PIPELINE SUD EUROPEEN (PLSE),
- OLEODUC DE DEFENSE COMMUNE

Sur les documents graphiques sont délimités le long de ces canalisations, les secteurs à risques technologiques ou zones de danger liés au transport de matière dangereuses :

- Trame risques technologiques (DTG) : zone des dangers très graves

représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des effets létaux significatifs

Dans le secteur DTG, sont interdits :

- ⇒ la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur,
- ⇒ la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Dans le secteur DTG toute densification de l'urbanisation est à éviter.

- Trame risques technologiques (DG) : zone des dangers graves

représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des premiers effets létaux.

Dans le secteur DG, sont interdits :

- ⇒ la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur,
- ⇒ la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

L'application de zones de dangers réduites est possible dans le cas de mise en œuvre d'une protection, telle que barrière physique ou toute autre disposition compensatoire équivalente.

4-3 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES A LA PRESENCE DE SILOS

Sur les documents graphiques du règlement sont délimités les secteurs à risques technologiques **(S)** liés à la présence de silos et d'installations de stockage de céréales

Dans ces secteurs à risques **(S)**, toute installation ou construction nouvelle susceptible d'augmenter la présence humaine de façon permanente ou temporaire dans ce secteur est interdite, notamment toute habitation nouvelle et tout établissement recevant du public, à l'exception :

- des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics,
- des constructions nécessaires à l'exercice et à l'exploitation de l'activité créant le risque
- de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En application de l'article L. 123-1-5-7°, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites et secteurs ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier. Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection :

5-1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS CONSTRUITS POUR ASSURER LA CONSERVATION, LA RESTAURATION ET LA RÉHABILITATION DE CES ÉLÉMENTS :

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

L'unité architecturale de ces éléments bâtis sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel (volumes, façades...). Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

Dans les secteurs des anciennes carrières de molasse : Le comblement des anciennes carrières de molasse est interdit sauf en cas de nécessité technique visant à assurer la stabilité du sous-sol pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciennes carrières de molasse est interdit.

5-2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGES (haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers...) pour leur protection ou leur mise en valeur :

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de défrichage devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

5-3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX JARDINS DE LA CITÉ DE LA VANELLE pour leur protection et leur mise en valeur :

Les seules constructions admises sont des annexes de type abri de jardin ou garage pour les habitations de la cité dans la limite de 3 m de hauteur et 40 m² d'emprise au sol. Une proportion d'au moins 70% des terrains doit rester végétalisée ou en plein terre (jardin potager ...).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5.

ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES DU SOUS SOL (secteur de carrière)

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique désignée «**périmètre de carrière exploitable**» représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés :

- Les carrières
- les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'extraction et au traitement des matériaux.

La hauteur des constructions à caractère technique est limitée à **25** mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6m au dessus la cote du terrain naturel le plus proche. Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

En limite de chaque secteur de carrière sera plantée une bande paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une lisière unitaire et à assurer une transition harmonieuse. Ces plantations seront réalisées sur une largeur d'au moins 5 mètres en limite intérieure de chaque secteur de carrière hors contraintes techniques et réglementaires.

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre non dû à des risques naturels et situé hors zone à risque est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre-ville et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

La zone UA comporte un secteur UAb comportant des dispositions spécifiques relatives notamment à la hauteur des constructions et un secteur UAc comportant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

Elle comporte également un secteur instauré au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimité sur le document graphique par une trame spécifique.

La zone UA est impactée par les secteurs à risques naturels « forts » de type mouvement de terrain (X).

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels « forts » de type mouvement de terrain (X), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-1-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UA comprend des éléments construits et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UA est partiellement couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet : Secteur des Crozes » repéré sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAb et UAc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions à usage industriel, ou d'artisanat autres que celles destinées à l'artisanat d'art
 - Les constructions à usage d'entrepôts non liés à une activité commerciale attenante
 - Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les aires de dépôts ou de stockage,
 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services, le long de l'avenue de Valence (RD67),
- Le changement de destination des garages existants à la date d'approbation de la révision du PLU pour des destinations autres que commerces, artisanat d'art et services,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UA2
- Les capteurs solaires et photovoltaïques ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

Dans le périmètre de projet «secteur des Crozes», toute construction ou installation nouvelle d'une surface de plancher supérieure à 10 m² est interdite, conformément aux articles L.123-2 a et R.123-12 b du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, 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 pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).

2 - Dans le périmètre de projet «Secteur Crozes », les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 10 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et à 20 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

3- Dans le secteur instauré au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimité sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % ~~20%~~ du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques, notamment vis-à-vis des pistes cyclables, et des personnes utilisant cet 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de services publics et de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

4.4. Ordures ménagères :

Toute opération de constructions nouvelles créant plus de 3 logements à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques

Ensemble de la zone UA : En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, édifée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Dans les Secteurs UAb et UA_c, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifés en retrait de l'alignement peuvent être édifées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;

- Un recul minimum d'1 mètre est imposé :
 - aux bassins des piscines,
 - aux constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
 - aux 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.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.*

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives.

Lorsque la construction est en recul d'une limite séparative, elle doit être située à une distance de cette limite, au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Dans le secteur UAc toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 12 mètres dans le secteur UAb, et 9 mètres dans le reste de la zone UA. Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres lorsque la construction est une annexe isolée.

Dans le secteur UAc, les constructions ne pourront dépasser 15 mètres de hauteur absolue.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant la hauteur maximale autorisée. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- ~~1, 20 mètres~~ **2 mètres au total** à l'alignement des voies publiques ; ~~cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.~~
- ~~1,50 mètres~~ **2 mètres au total** le long des limites séparatives.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UAc. Les toitures terrasses devront assurer l'intégration architecturale des éléments techniques (sorties et souches diverses, panneaux solaires, climatiseurs, ...)

Les constructions neuves à usage d'habitation comporteront un ou plusieurs rangs de génoises. Cette obligation ne s'applique pas dans les secteurs UAb et UAc .

Les éléments de toiture (verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, **dans la limite du doublement du linéaire existant**, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux **ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse »**.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques **et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A** devront être **obligatoirement** constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie ~~enduit ton molasse~~ d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.
- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves et de changement de destination :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement, et 2 places à partir de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
2. Pour les autres constructions, il est exigé :
 - Pour les commerces et services
 - 1 place pour 25m² de surface de plancher destiné à la vente
 - Pour les bureaux
 - 2 places pour 20m² de surface de plancher
 - Pour les restaurants
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels
 - 2 places pour 3 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les établissements scolaires :
 - 2 places par classe
 - Pour les salles de spectacles et de réunions
 - 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 1 et 2, il sera fait application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1,50 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les maternelles, 3 places par classe pour les établissements scolaires à partir du primaire, et 5 places par classe pour les établissements secondaires,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Dans la zone de risque moyen de type mouvement de terrain – carrières souterraines (A), la végétalisation des talus doit être réalisée après terrassement afin de limiter l'érosion et le transport de sable sur les terrains en aval.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

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

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour 1 place de stationnement.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural tel qu'imposé à l'article UA 11, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine où les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, bureaux...). L'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des bureaux, des équipements collectifs ...

Cette zone comprend :

- **le secteur UBa** où la densité des constructions est limitée en raison de la configuration du site.
- **le secteur UBc** correspondant à un quartier d'habitat pavillonnaire au **quartier de Côte Belle** où la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cette zone est impactée par le secteur à risque moyen « A » effondrement de carrières souterraines.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'effondrement de carrières souterraines de niveau « moyen » (A), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UB au quartier Brignon est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type « DTG » et « DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UB comprend des éléments construits et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble de la zone UB, y compris dans les secteurs UBa et UBc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, à l'exception des constructions nécessaires à l'extension d'activités existantes,
 - Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,
 - Les installations classées soumises à autorisation et non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les aires d'exposition ou de vente, les aires de stockage, autres que celle autorisées à l'article UB2
 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,

- Les dépôts de véhicules usagés
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que ceux autorisés à l'article UB2
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UB2 ;
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UB, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, 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 pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à destination d'activité de bureaux à condition que les bureaux soient intégrés dans le volume des constructions d'habitation.
- Les constructions nécessaires à l'extension d'activités à usage d'artisanat, ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition à condition qu'elles soient liées à des activités déjà implantées dans la zone à la date d'approbation de la révision du PLU, et qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Sauf dans le secteur UBc, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans le secteur UBc, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires :

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UBc, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans l'ensemble de la zone UB; ce recul minimum est porté 5 mètres le long de la RD 196.

Toutefois :

- Les reculs imposés ci-dessus sont réduits à 2 mètres minimum lorsqu'ils s'appliquent aux bassins des piscines,
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.*

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois :

- Ces règles de recul ne s'appliquent pas :
 - à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
 - aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, piscines et annexes comprises, est limitée à 20 % de la superficie du terrain support de la construction dans le **secteur UBa**.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- ~~1,20 mètres~~ **2 mètres au total** à l'alignement des voies publiques ; ~~cette hauteur est portée à 1.80 mètres pour les terrains situés en contrebas des voies publiques lorsqu'il y a un dénivelé naturel supérieur à 1 mètre sur une distance de 2 mètres à compter de l'alignement. Cette dérogation ne s'applique pas aux secteurs ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.~~
- ~~1,50 mètres~~ **2 mètres au total** le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, **dans la limite du doublement du linéaire existant**, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux **ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse »**.

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs

maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dûment justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement, et 2 places à partir de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

- 2- Pour les autres constructions, il est exigé :
- Pour les commerces et services
 - 1 place pour 25m² de surface de plancher destiné à la vente
 - Pour les bureaux
 - 2 places pour 20m² de surface de plancher,
 - Pour les restaurants
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les hôtels
 - 2 places pour 3 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les établissements scolaires :
 - 2 places par classe
 - Pour les salles de spectacles et de réunions
 - 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 1 et 2, il sera fait application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1,50 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les maternelles, 3 places par classe pour les établissements scolaires à partir du primaire, et 5 places par classe pour les établissements secondaires,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone de risque moyen de type mouvement de terrain (B), la végétalisation des talus doit être réalisée après terrassement afin de limiter l'érosion et le transport de sable sur les terrains en aval.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10% de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

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 de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface. **Dans le secteur UBa**, les arbres existants dans ces espaces libres devront être obligatoirement conservés ou remplacés par des plantations d'essences équivalentes.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est limité à 0,10.

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques.

Elle comprend cinq secteurs :

- **Le secteur UEa correspondant à la zone d'activités de Nogat** à vocation dominante de services et d'artisanat, et comportant des dispositions spécifiques notamment en matière de hauteur des constructions ;
- **Le secteur UEb de Beauregard** faisant notamment l'objet de règles d'implantation spécifiques
- **Le secteur UEc** dans lequel n'est autorisé que l'extension des constructions à usage d'activités déjà implantées sur ce secteur,
- **Le secteur UEd à Beauregard** faisant l'objet de règles de stationnement spécifiques
- **Le secteur UET** destiné à recevoir des activités économiques complémentaires à l'exploitation de carrières, en lien avec l'activité d'extraction et de traitement de matériaux.

Le secteur UEa est impacté par le secteur à risque moyen « B : mouvement de terrain ».

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels mouvement de terrain de niveau « moyen » (B), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-2-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur UEc est impacté par le secteur à risque technologique (S) autour des silos, dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur UET s'étend sur les secteurs de carrière, dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UE, y compris dans les secteurs UEa, UEb, UEc, et UET sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les carrières, en dehors des secteurs identifiés en « périmètre de carrière exploitable »
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UE2 ;
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

2- Sont interdites dans les secteurs UEb, UEc, et UET :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

3- Sont interdits dans le secteur UEa :

- Les dépôts, les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente,
- Les constructions à usage industriel,

4- Sont interdites dans le secteur UEc :

- Toute construction nouvelle à usage d'activités.

5- Dans le secteur UET :

- Les constructions qui ne sont pas liées ou complémentaires à des activités d'extraction, de traitement ou de mise en valeur des matériaux de carrière

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations classées doivent être liées à des activités autorisées dans la zone et présenter toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- ~~— L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux.~~
- ~~— Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.~~
- Les constructions à usage d'habitation autorisées **en dehors des secteurs UEb, UEc, UEd et UET**, doivent respecter les conditions suivantes:
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
 - la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².
- Les installations de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur UEa**, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

- **Dans le secteur UEc** : Sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existant à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long de la RD 196 où ce recul minimum est porté à 10 m.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans le secteur UEb de Beauregard : Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite de la zone UB, le bâtiment sera obligatoirement implanté en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à dix mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEa : la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Dans le secteur UEa : cette hauteur maximale est portée à 10 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **2 mètres** ~~1,80 mètre~~.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

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

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Climatiseurs et éléments annexes :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié ~~de couleur sombre.~~

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

2- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
- Pour les bureaux
 - au minimum 1 place pour 10m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.
 - au minimum 1 place pour 50m² de surface de plancher dans le secteur UEd de Beauregard.
- Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd (hors surface d'entrepôt et de réserve).
Ce minimum est ramené à 1 place pour 100 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) dans le secteur UEd de Beauregard.
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - au minimum 1 place pour 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds, dans l'ensemble de la zone UE, en dehors du secteur UEd.
 - Ce minimum est ramené à 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds dans le secteur UEd de Beauregard.
- Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront au minimum être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking. Pour les voies en impasse, les aires de retournement seront paysagées.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures pourront être doublées par des haies vives d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UH

Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux noyaux urbanisés des hameaux, et constituée soit par du bâti ancien généralement très regroupé, soit par des constructions de type pavillonnaire,

Dans cette zone, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cette zone comprend :

- **le secteur UHa correspondant aux hameaux d'Aiguille, de Vouleux et de Fouillouse** où le bâti généralement ancien est communément regroupé sous forme continue à l'alignement des voies, et où subsistent quelques espaces interstitiels libres (« dents creuses ») entre les constructions.
- **le secteur UHb délimité sur le hameau de Brignon**, où la typologie du bâti correspond à des quartiers d'habitat récent à dominante pavillonnaire
- **le secteur UHc correspondant aux hameaux des Vaux, de Combe de Vaux, de Pérouiller, de Martusset, du Saut des Chèvres Haut et Bas**, où le bâti généralement ancien est regroupé sous forme agglomérée, mais où la configuration du site environnant et les contraintes qui en découlent, limitent la densité urbaine.

Cette zone est impactée par le secteur à risques technologiques de type rupture de barrage.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur UHa de Fouillouse et le secteur UHb de Brignon sont impactés par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.

Le secteur UHa de Vouleux est impacté par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de gaz Fos- Tersanne.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type « DTG » et « DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UH comprend des éléments construits et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1- 5-7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble de la zone UH, y compris dans les secteurs UHa, UHb, et UHc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, à l'exception des constructions nécessaires à l'extension d'activités existantes, et dans les conditions définies à l'article UH2 ;
 - Les constructions à usage hôtelier
 - Les constructions à usage de restaurant,
 - Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,

- Les installations classées soumises à autorisation et non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les aires de dépôts ou de stockage, de vente ou d'exposition en dehors du secteur UHc, et dans les conditions définies à l'article UH2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules usagés
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UH2
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants et sous réserve des conditions définies à l'article UH2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UH, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, 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 pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les constructions à destination de bureaux à condition que les bureaux soient intégrés dans le volume des constructions d'habitation.
 - L'extension des constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service, de restaurant, déjà implantées dans la zone à la date d'approbation du P.L.U., ne sont autorisées qu'à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
 - Le changement de destination des constructions à usage d'artisanat à des fins d'activités de commerce, ou de service.
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
 - Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
 - Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
 - Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le Secteur UHc :

- Les aires de dépôts ou de stockage ainsi que les aires d'exposition ou de vente, ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires à des activités existantes déjà implantées dans la zone à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les aires de dépôts ou de stockage doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement et être aménagées de manière à ne pas être visibles en façade de la RN 7 ou des autres voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 :

- Le long de la RN7 et le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur, et respecter le type de filière préconisé dans le zonage assainissement

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains. Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

4.4. Ordures ménagères :

Toute opération de constructions nouvelles créant plus de 3 logements à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée :

- **Dans les secteurs UHa et UHc:** une façade au moins des constructions, édifiée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement. Un recul minimum d'1 mètre est toutefois imposé aux bassins des piscines et aux autres constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- **Dans le secteur UHb :**
Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement, ou ne respectant pas le recul imposé sont autorisés ;
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est situé en retrait de l'alignement, ou qu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.*

1. L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.
2. En l'absence d'indications :
 - **Dans les secteurs UHa et UHc :**
Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, toute construction ou partie de construction doit être édifiée sur une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction est en recul d'une limite séparative, elle doit être située à une distance de cette limite, au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
 - **Dans le secteur UHb:**
Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :
- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
 - aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.
4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une construction implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- **2 mètres au total** ~~4,20 mètres~~ à l'alignement des voies publiques,
- **2 mètres au total** ~~4,50 mètre~~ le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite. Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, **dans la limite du doublement du linéaire existant**, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux **ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse »**.

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. **En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.**

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement, et 2 places à partir de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 2- Pour les autres constructions, il est exigé :
 - Pour les commerces et services
 - 1 place pour 25m² de surface de plancher destinée à la vente
 - Pour les bureaux
 - 2 places pour 20m² de surface de plancher,
 - Pour les locaux à usage artisanal :
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - 1 place pour 150 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds
 - Pour les restaurants :
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
 - Pour les établissements scolaires :
 - 2 places par classe
 - Pour les salles de spectacles et de réunions
 - 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 10% de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

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

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique

Cette zone comprend **le secteur ULs** réservé à des équipements collectifs, à des installations de sport et de loisirs **et le secteur ULe où l'implantation de commerce est autorisée.**

La zone UL est touchée par le secteur à risque **naturels d'inondation de l'Isère « I »**. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels **d'inondation de l'Isère (I)**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL est également touchée par le secteur à risques technologiques de type rupture de barrage.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 -1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur ULs de Brignon est impacté les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type « DTG » et « DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone UL comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,
 - Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les aires de dépôts ou de stockage,
 - Les dépôts de véhicules usagés
 - Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celle autorisées à l'article UL2
 - Les antennes relais de radio télécommunication,
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

- Dans le secteur ULs :

- Les constructions à usage de commerces ou de services
- Les constructions à usage hôtelier ou de restaurant,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UL, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, 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 pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans la zone.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans le secteur ULs :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées exclusivement aux activités de détente, de sport, de loisirs pratiquées dans ce secteur, **ou s'il s'agit de bâtiments publics.**

3 - Dans le secteur ULe : les constructions à usage de commerce.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone UL en dehors du secteur ULs, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

** Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.*

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les équipements collectifs pour lesquels la hauteur maximale autorisée est portée à 15 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- **2 mètres au total** ~~1,20 mètres~~ à l'alignement des voies publiques,
- **2 mètres au total** ~~1,50 mètre~~ le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,

- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

~~Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.~~

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

~~Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.~~

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Notamment, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- une place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- une place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services liées au tourisme ou aux loisirs.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. Dans le cas d'abattage pour des raisons sanitaires, les arbres existants seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions ou des aménagements réalisés pour l'accueil et l'hébergement touristique, seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface

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

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

ZONE UZ

La zone UZ est une zone urbaine où les équipements existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques et des services.

Elle correspond à l'Ecoparc Rovaltain.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UZ, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage agricole

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UZ ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la surface de plancher des activités autorisées avec un maximum de 60m², et à condition que ces constructions à usage d'habitation soient intégrées dans les bâtiments d'activités,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée et que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les constructions à destination d'activité de commerce (hors activités de restauration), dans la limite de 5% de la surface de plancher autorisée avec un maximum de 60 m², et à condition que les surfaces commerciales soient intégrées dans les bâtiments d'activités autorisés.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient destinées à la recherche et/ou au développement relatif à la biomasse,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les manœuvres des véhicules de services publics.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines, (eaux pluviales en provenance notamment des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes), doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

4.4. Ordures ménagères :

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères, et implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques le long de la RD 101,
- 2 mètres au minimum de la limite des emprises publiques, le long des autres voies.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment (autre qu'un bâtiment d'habitation), au point le plus proche des limites séparatives de parcelles doit être, soit en limite de parcelle, soit de 4 m au minimum.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être égale à 6 mètres minimum.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

Dans l'ensemble de la zone UZ, la hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 25 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1.60 mètres.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Constructions

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les 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.

Afin d'aboutir à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse, 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,

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

Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

Les différents dispositifs de comptage tels que coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un «dispositif technique » à l'entrée du terrain de manière à réduire l'impact visuel de ces éléments.

Les candélabres et autres dispositifs d'éclairage devront être en harmonie et appartenir à un même type d'appareillage.

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.

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, sauf pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

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 sont autorisées.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées devra être réalisé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement automobiles nécessaires seront calculées de la manière suivante :

Pour les établissements industriels :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

Pour les bureaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 50 m² de surface plancher,

Pour les établissements commerciaux :

Une aire de stationnement maximum par tranche de 30m² de surface plancher et une par tranche de 15 m² pour les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux aires de stationnement maximum par logement.

Pour les hôtels et restaurants :

Neuf aires maximum pour dix chambres et une aire et demie maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans la mesure où cette recommandation est compatible avec les impératifs de sécurité de l'activité, les aires de stationnement devront réalisées en fond de parcelle ou cœur d'îlot.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison d'une place minimum de stationnement cycle couverte et sécurisée pour 100 m² de surface plancher.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert. Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour postes de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation du terrain naturel.

La moitié (50%) de la surface des aires de stationnement réalisées à l'air libre et paysagères, telles que définies précédemment comptera dans le total des espaces verts de la parcelle.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de deux arbres à faible développement de diamètre 10-12 au minimum pour 40 m² de surface minéralisée.

Pour les parcelles situées en limite de voie TER, et sur lesquelles aucun merlon de protection n'existe, les terres végétales et les déblais occasionnés par le chantier seront repoussés en limite de parcelle de façon à créer un merlon. Ce merlon sera planté et respectera les mêmes gabarits que les merlons existants sur les parcelles attenantes de manière à s'inscrire dans la continuité paysagère du site.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend :

- **Le secteur AUc** à vocation dominante d'activités économiques, et de services d'intérêt collectif
- **Le secteur AUE** à vocation dominante d'activités économiques, d'artisanat et de services
- **Le secteur AUH** à vocation dominante d'habitat,
- **Le secteur AUL** à vocation dominante d'activités de tourisme et de loisirs
- **Le secteur AUM** à vocation mixte d'habitat et d'activités économiques.

Elle comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Les secteurs AUH de Michaud et des Ayes font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques relatives à ces quartiers.

Le secteur AUc du site de La Correspondance, est en partie intégré dans le périmètre de la ZAC de La Correspondance.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur **AUH des Ayes** est impacté par le secteur à risque fort « **X** : mouvement de terrain ». Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques forts de mouvements de terrain (X), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-2-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur **AUH de Michaud** est impacté par le secteur à risque moyen « **A** : effondrement de carrières souterraines ».

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'effondrement de carrières souterraines de niveau « moyen » (A), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 paragraphe 3-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur **AUL** est impacté par le secteur présentant des risques technologiques de type rupture de barrage, et soumis aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Le secteur AUc du site de La Correspondance est impacté par le secteur à risque technologique (S) autour des silos, dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone AUM est couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard » repérée sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.

La zone AU comprend des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1- 5-7° du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les antennes relais de radio télécommunication. ;
- Les éoliennes autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AU2.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AU2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., dans la limite d'une surface de plancher totale de 250 m² après travaux, et à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- La réalisation d'une piscine, et d'une annexe (garage, ou abri de jardin ou local technique piscine) dans la limite d'une surface de plancher de 20 m², et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation, et à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2 - Dans la zone AUM intégrant le périmètre de projet «Secteur Beauregard », les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher.

3 - Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16 et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30% ~~20%~~ du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif à chaque quartier.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes et, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou, réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, et à défaut de raccordement au réseau d'eaux usées lorsqu'il existe, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans le document « orientations particulières », toute construction doit être implantée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, à l'exception de la RD 101, où les constructions doivent être implantées à 10 mètres au minimum de la limite des emprises publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- **2 mètres au total** ~~1,20 mètres~~ à l'alignement des voies publiques,
- **2 mètres au total** ~~1,50 mètre~~ le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives. Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies paysagères champêtres en évitant les haies monospécifiques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysage (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUoH

La zone AUoH est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone **1AUoH** de la rue des Crozes,
- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin (site terrain de football),
- La zone **1AUoH Ouest** et la zone **1AUoH Est** au quartier Beauvache,
- La zone **1AUoH** de Michaud
- La zone **1AUoH** de Brignon
- La zone **2AUoH** de La Vanelle
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port (quartier Salle des Fêtes) à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces et de services d'intérêt collectif.

La zone AUoH comporte également des secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique.

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » définies sur chacun de ces quartiers (Pièce « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »).

Les zones 1AUoH peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 2AUoH pourra s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- **La zone 1AUoHB** à vocation dominante d'habitat, mais pouvant accueillir également des installations, des équipements, commerces, des services et des espaces d'intérêt collectif.

- La zone **1AUoH** de la rue des Monts du Matin est impactée par le secteur à risque moyen « **B** : mouvement de terrain ».
- La zone **1AUoH** de Michaud est impactée par le secteur à risque moyen « **A** : effondrement de carrières souterraines ».
- La zone **1AUoHB** de la rue du Port, est impactée en frange nord par le secteur à risque fort « **Y** : débordement, érosion de l'Isère » et par le secteur présentant des risques technologiques e type rupture de barrage.

Dans ces espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques de mouvement de terrain, d'effondrement de carrières souterraines, de risques de débordement et d'érosion de l'Isère, de risques technologiques de type rupture de barrage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des articles 3 et de l'article 4, paragraphe 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone **1AUoH** de la rue des Crozes est couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur rue des Crozes » repérée sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUoH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUoH, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone AUoH,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les antennes relais de télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants, ou, d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUoH2,

- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUoH2,

- Les éoliennes autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoH2.

- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoH2.

Dans le périmètre de projet «secteur des Crozes», toute construction ou installation nouvelle d'une surface de plancher supérieure à 10 m² est interdite, conformément aux articles L.123-2 a et R.123-12 b du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUoH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone AUoH que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U., à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

- La réalisation d'une piscine et d'une annexe dans la limite d'une surface de plancher de 20 m², et sous réserve qu'elles soient directement liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du P.L.U., et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ladite habitation
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - d'hôtel restaurant
- Les aires publiques de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,

ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- ⇒ **Dans les zones 1AUoH:** ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.
- ⇒ **Dans la zone 2AUoH :** ces constructions et occupations du sol doivent être desservies par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) internes à la zone, qui seront réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier de La Vanelle.

2 - Dans le périmètre de projet «Secteur Crozes », les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 10 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et à 20 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

3 - Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L 123-1-5-16° et délimités sur le document graphique par une trame spécifique, un minimum de 30 % ~~20%~~ du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoH 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones 1AUoH et 2AUoH doivent être réalisés en compatibilité avec les « orientations d'aménagement » portant sur ces quartiers définis dans le document pièce N° 3.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans chacune des zones, la desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUoH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

Dans la zone 2AUoH, le réseau d'eau potable devra être dimensionné pour assurer l'alimentation de l'ensemble de la zone 2AUoH.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Dans la zone AUoH, les aménagements réalisés devront intégrer le traitement des eaux pluviales de l'ensemble de la zone, et notamment l'aménagement des bassins de rétention.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans chaque zone AUoH, les caractéristiques du réseau d'assainissement devront intégrer le traitement des eaux usées de l'ensemble de la zone.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

Dans chaque zone AUoH, le dimensionnement du réseau électrique devra être suffisant pour assurer l'alimentation de l'ensemble de la zone AUoH.

ARTICLE AUoH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE AUoH 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans le document « orientations particulières », toute construction doit être implantée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUoH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur 1AUoH de la rue des Monts du Matin, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres de la limite de la zone **Ns**.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

ARTICLE AUoH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUoH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

. Non réglementée

ARTICLE AUoH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 6 mètres sauf dans :

- la zone 1AUoH de la rue des Monts du Matin et la zone 1AUoHB de la rue du Port où cette hauteur limite est portée à 12 m ;
- la zone 1AUoH de Brignon et dans la zone 1AUoH rue des Crozes où cette hauteur limite est portée à 9m.

Cette hauteur maximale est portée à 3 mètres, lorsqu'il s'agit d'une annexe isolée implantée sur une au moins des limites séparatives.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser :

- 2 mètres au total ~~1,20 mètres~~ à l'alignement des voies publiques,
- 2 mètres au total ~~1,50 mètre~~ le long des limites séparatives.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE AUoH 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives. Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toitures, capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les éléments de toiture (capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtres en toiture) constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, **dans la limite du doublement du linéaire existant**, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux **ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse »**.

~~Les murs de clôture doivent être constitués soit d'un mur plein en pierre, en galets ou en molasse, soit d'un mur en maçonnerie enduit ton molasse.~~

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et les clôtures en limite séparative constituant une limite avec une zone N ou A devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre, galets ou molasse, ou en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m, qui pourra être surmonté soit d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grilles ou de barreaudage. Les murs maçonnés doivent être obligatoirement enduits avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.

Pour les habitations implantées à une distance inférieure à 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale, la hauteur des murs le long de ces voies peut être portée à 2 m.

- soit d'un grillage ou d'une grille ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, sans support visible.

Les haies composées d'essences locales variées pourront accompagner la clôture.

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit. Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris), et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

Dans l'ensemble de la zone AUoH à l'exception des secteurs 1AUoH de la rue des Crozes et de la 1AUoHB de la rue du Port, les clôtures situées le long des limites séparatives seront constituées uniquement d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence, ces clôtures devant être doublées d'une haie vive.

Dispositions diverses :

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront sauf contraintes techniques, non visibles depuis l'espace public. Leur implantation en façade est interdite.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE AUoH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places de stationnement existantes doivent être maintenues.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement, et 2 places à partir de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de logement locatif financé par l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

2- Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces et services
 - 1 place pour 25m² de surface de plancher de vente
- Pour les bureaux
 - 2 places pour 20m² de surface de plancher,
- Pour les restaurants
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels
 - 2 places pour 3 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les établissements scolaires :
 - 2 places par classe
- Pour les salles de spectacles et de réunions
 - 1 place pour 10 sièges

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect des dispositions contenues dans les alinéas 1 et 2, il sera fait application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1,50 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les maternelles, 3 places par classe pour les établissements scolaires à partir du primaire, et 5 places par classe pour les établissements secondaires,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...
- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, ou de services.

ARTICLE AUoH 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.

Une superficie d'au moins 30 % de la surface de la parcelle à bâtir doit être en pleine terre et végétalisée.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres paysagères, arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, en évitant les haies monospécifiques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Le traitement végétal des franges des limites de zone prévu dans les orientations d'aménagement sera réalisé dans le cadre du périmètre d'aménagement de chacune des zones.

La continuité des cheminements et voie « douces » doit être assurée dans chacune des zones et s'accompagner d'un traitement paysager en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE comprend :

- **La zone 1AUoE de la route des Pêches** destinée à recevoir des activités économiques à vocation d'activités artisanales et de services
- **La zones 2AUoE et le secteur 2AUoE1 de Beauregard et la zone 3AUoE des Portes du Vercors**, destinées à recevoir des constructions et installations à vocation d'activités économiques, et où les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers.

Les zones 1AUoE et 2AUoE peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

La zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1 pourront s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone conformément aux orientations d'aménagement et au règlement.

~~La zone 2AUoE est couverte par une servitude dénommée « Périmètre de projet Secteur Beauregard » repérée sur le document graphique en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du code de l'urbanisme.~~

La zone 1AUoE est impactée par les secteurs à risque technologique créé par la canalisation de l'oléoduc de défense commune.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de type «DTG » et «DG » les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction sauf dans le secteur 1AUoE
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoE2 ;
- Les murs de clôture, à l'exception des murs entourant les portails.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines.

2- De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans la zone 1AUoE :**
 - Les constructions à usage industriel
 - Les constructions à usage hôtelier,

ARTICLE AUoE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone AUoE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente doivent faire l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les climatiseurs doivent être installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels que : écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur de ces installations mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- ~~— L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante est autorisées dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² après travaux ;~~
- ~~— Les piscines d'une part, les annexes d'une surface de plancher de 20 m² maximum d'autre part, à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU.~~
- **Dans le secteur 1AUoE**, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent respecter les conditions suivantes:
 - l'habitation doit être nécessaire aux besoins de gardiennage et destinée aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone
 - la construction à usage d'habitation doit être intégrée au volume du bâtiment principal d'activités,
 - la surface de plancher affectée à l'habitation ne doit pas dépasser 60m².

2- Dans les zones 1AUoE et 2AUoE, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

- ⇒ La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée, et,
- ⇒ Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones **1AUoE, et 2AUoE**, et cette opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés,

~~3- Dans la zone 2AUoE intégrant le périmètre de projet «Secteur Beauregard», les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher.~~

3- Dans la zone 3AUoE et le secteur 2AUoE1, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et prévus par les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Beauregard, et par le présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères. 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 :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUoE doivent être réalisés en compatibilité avec les « orientations d'aménagement » portant sur les quartiers de Brignon et de Beauregard.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans chacune des zones, la desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUoE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et notamment, si un traitement total ou partiel des effluents avant rejet est requis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE AUoE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée à l'alignement, ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :

- Le long de la RD 2532N où ce recul minimum est porté à 12 m,
- Le long des RD 196 et RD 877, où ce recul minimum est porté à 10 m.

Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ce recul minimum est porté à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques dans le cas d'implantation de constructions à usage de stationnement supportant des installations photovoltaïques.

ARTICLE AUoE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction doit être implantée soit sur une au moins des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE AUoE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée au sommet de la construction ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues)

- *Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur absolue des constructions, ne doit pas excéder 16 mètres.

Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **2 mètres** ~~1,80 mètre~~.

ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

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

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie.**

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Climatiseurs et éléments annexes :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Les coffrets, câbles extérieurs, éléments annexes tels que compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être encastrés dans la façade du bâtiment ou bien intégrés dans la clôture de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié ~~de couleur sombre~~.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination :

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- 2- Pour les autres constructions, il est exigé :
 - Pour les commerces et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
 - Pour les bureaux
 - au minimum 1 place pour 10m² de surface de plancher sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les locaux à usage industriel ou artisanal :
 - au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve), sauf dans le secteur 3AUoE où le seuil est porté à 100 m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts :
 - au minimum 1 place pour 200 m² de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds ;
 - Pour les restaurants :
 - au minimum 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - Pour les hôtels :
 - au minimum 9 places pour 10 chambres. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
 - Pour les salles de réunions
 - au minimum 1 place pour 10 sièges.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Il est exigé des places de stationnement pour deux roues aménagés dans le cadre des constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce, à raison de 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités économiques : bureaux, commerces, de services, d'hôtel restaurant.

ARTICLE AUoE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront au minimum être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking. Pour les voies en impasse, les aires de retournement seront paysagées.

Le long des limites séparatives sera plantée une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une trame arborée entre les parcelles bâties.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives paysagères d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures devront être doublées de haies vives paysagères d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Le secteur AP**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée et où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites,
- **Le secteur Ae Ah**, secteur de la zone Agricole comportant des constructions existantes à usage d'activité non agricole ~~ou à usage d'habitation~~, et dans lequel on autorise la gestion du bâti existant.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A est impactée par les secteurs à risques technologiques liés au transport de matières dangereuses.

- Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par les trames spécifiques représentant les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone A est impactée par les secteurs à risques d'inondation et les risques technologiques de rupture de barrage :

- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques de rupture de barrage les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone A comprend les secteurs de carrière réservés à l'exploitation des richesses du sous-sol, dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments construits et les éléments de paysage identifiés et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- **Dans l'ensemble de la zone A**, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1.
- 2- **Dans le secteur AP**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 3- **Dans le secteur Ae Ah**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2 paragraphe 3.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- **Dans la zone A (en dehors du secteur AP)**, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personnes, et à l'exception des installations photovoltaïques au sol, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
 - ⇒ Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. 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.
 - ⇒ Les constructions à usage d'habitation doivent être :
 - liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 250 m² de surface de plancher, extensions comprises.
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole ;
- Les locaux exclusivement destinés à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des bâtiments de l'exploitation, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 50 m² ;

- Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole (tables d'hôtes, gîtes ruraux,...) par aménagement ou extension limitée de l'existant, à condition qu'ils soient situés à proximité immédiate (moins de 30m) des principaux bâtiments de l'exploitation, qu'ils ne constituent pas l'activité principale mais secondaire de l'exploitation agricole, et que la surface de plancher de ces locaux ne dépasse pas 150 m² ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

2- Dans la zone A, y compris le secteur AP Ah, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

~~— Les constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone A;~~

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes **de plus de 40 m²** à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)

~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité artisanales ou de services existantes à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension)~~

- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la modification du PLU,
 - Elles doivent être implantées ~~à proximité immédiate~~ **dans les 30 m** de cette habitation,
 - La surface **totale des annexes de plancher de chaque annexe** détachées du bâtiment principal (hors piscine) ne doit pas dépasser **40m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines.**
- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016** ~~R.123-12-2 du code de l'urbanisme~~, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

3- Dans le secteur Ae, sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, les occupations et utilisations suivantes :

- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales et le long de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres constructions, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Télécommunications - Télévision :

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles, et 7,50 mètres pour les habitations. Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative, ~~ou lorsqu'il s'agit d'une annexe~~. **La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
- dans le secteur de carrière, où la hauteur des constructions à caractère technique est limitée à **25** mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6 m au dessus la cote du terrain naturel le plus proche. Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. ~~La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Aspect général (tout type de bâtiment) :**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages agricoles ou naturels, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, devra prendre en compte les composantes de l'aspect architectural des constructions avoisinantes (proportions, pente des toitures et leurs débords, nature, colorimétrie, aspect des matériaux utilisés,...) et de l'organisation du bâti avec la trame agraire du milieu environnant, (implantation dans la trame parcellaire, sens de faitage, volume, ordonnancement, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

La modénature des corps de fermes traditionnelles devra être préservée : encadrements de baies en pierre, chaînage d'angle, bandeaux horizontaux, tuiles canal etc... Les pentes de toitures originelles seront respectées. Les pleins seront dominants en façade et les volets en bois pleins, peints dans les tons locaux. Les lucarnes en toiture sont interdites.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régaliés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Aspect des toitures

Pour les habitations, la couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. 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.

Pour les bâtiments d'exploitation, le niveau de l'égout du toit sera situé à 2 m au moins au dessus du terrain naturel avant travaux.

Capteurs solaires :

Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.

En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Clôtures :

~~Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage ou des panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières est assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect :

Clôtures pour les maisons d'habitation :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et le long des limites séparatives pourront être constituées :

D'un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de « molasse », soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, d'une hauteur comprise entre 0.50 cm et 1 mètre.

Le soubassement en mur plein pourra être surmonté d'un système à claire voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grille ou de barreaudage.

Toutefois :

- pour les habitations implantées à moins de 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale : la hauteur des murs de clôture le long de ces voies peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

- pour les habitations (surface habitable), implantées à moins de 20m l'une de l'autre, la hauteur des murs plein en limite séparative peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite d'un linéaire de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant et à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris) et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures lorsque la configuration des constructions le permet, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles devront, par leur aspect extérieur, par leur épandage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé :

- un minimum de deux places de stationnement par logement.
- au minimum une place pour 3 lits touristiques pour les chambres d'hôtes et les gîtes. Dans les autres cas d'accueil à la ferme, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou la construction d'installations techniques (serres,...) ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...). Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

Secteurs de carrières : Les limites de chaque secteur de carrière seront plantés d'une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une lisière unitaire et à assurer une transition harmonieuse. Ces plantations seront réalisées sur une profondeur d'au moins 5 mètres en limite intérieure des secteurs de carrière hors contraintes techniques et réglementaires.

Concernant les éléments de paysage (haie, alignement d'arbres, arbres isolés...) : Il est fait obligation de maintenir les haies, arbres isolés, ou alignements d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés, ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ne comportant des activités existantes dont l'évolution est autorisée ;**
 - Le secteur **NJ** où la vocation d'espaces « jardins potagers » est à maintenir ;
 - Le secteur **NL** comportant des constructions existantes dans lesquelles peuvent s'implanter de petites unités d'accueil de plein air et d'hébergement de loisirs,
 - Le secteur **NS**, correspondant aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt scientifique sur plan de la biodiversité.
- La zone N est impactée par les secteurs à risques naturels « forts » et « moyens » de type mouvement de terrain (X, B), de type débordement, érosion de l'Isère et débordement des ravins (Y, C), et par le risque « moyen » effondrement de carrières souterraines (A). Elle est également touchée par les secteurs à risque d'inondation du Rhône au niveau de la confluence avec l'Isère (D), et par le risque d'inondation de l'Isère (I) : Dans ces secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
 - La zone N est impactée par le secteur à risque technologique « rupture de barrage », dans ce secteur les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
 - La zone N est impactée par les secteurs à risques technologiques liés au transport de matières dangereuses.
Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par les trames spécifiques représentant les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 paragraphe 4-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
 - La zone N comprend des éléments ou des ensembles construits remarquables, ainsi que des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1- 5-7° du code de l'urbanisme. Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
 - La zone N comprend les secteurs de carrière réservés à l'exploitation des richesses du sous-sol, dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerces, de services, de bureaux, les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions à usage d'équipement collectif,
- Les carrières en dehors des secteurs identifiés en «périmètre de carrière exploitable» et réservés à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol ;
- Les terrains de camping et de caravaning en dehors de ceux prévus dans **le secteur NL**,
- Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article N2,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles liées et nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- La démolition de murs de clôture en pierre ou en galet en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle et à l'élargissement des voies publiques, ou sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- Les antennes relais de radio télécommunication, à l'exception de celles installées sur des supports et mâts existants ;
- Les abris de jardins isolés, **sauf dans le secteur Nj**.

2- Est, de plus, interdit dans le secteur Nj :

- Le changement de destination des cabanons de jardin existants.

3- Dans le secteur Ns, sont interdites toutes les constructions ou installations, à l'exception :

- des constructions, installations et ouvrages techniques, notamment hydro-électriques, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) ou à la prévention contre les risques,
- des constructions ou installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.)
- de l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans le volume existant (sans extension et sans changement de destination).

4- Dans les secteurs Nj et Ns, sont également interdites :

- Les équipements de production d'énergie de type éolienne.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, doivent vérifier les conditions les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique ».
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toutes constructions ou installations réalisées par la C.N.R ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Tous travaux portant sur un élément du patrimoine bâti repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, ne sont autorisés que s'ils préservent la valeur patrimoniale, l'aspect et les caractéristiques architecturales (aspect extérieur, volume, matériaux...) de ces éléments du patrimoine bâti.
- L'extension des terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés à condition que ces installations soient existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

2. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs Nj et Ns, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à destination d'activités forestière, ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux, des perspectives paysagères et que toutes dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- **L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40m² à la date d'approbation de la modification du PLU dans la limite de 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).**
- Les piscines, et les annexes (abris de jardin, garage,...) -non accolées entre elles- à une habitation ne sont autorisées que si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - Elles doivent être liées à une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU,
 - Elles doivent être implantées **dans les 30 m à proximité immédiate** de cette habitation ~~(40 mètres maximum),~~
 - La surface totale des annexes détachées du bâtiment principal ~~de plancher de chaque annexe (hors piscine)~~ ne doit pas dépasser **40m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines.**
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- ~~— L'extension d'une construction existante autre qu'une habitation n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher d'extension en une seule fois.~~
- **Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1/1/2016, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.**

~~A condition que le changement de destination ne compromette pas l'activité forestière, sont également autorisés dans le respect des conditions suivantes :~~

- ~~• L'extension d'une habitation existante à la date d'approbation de la révision du PLU, (extension en neuf ou création de surface de plancher par changement de destination d'une construction existante accolée à l'habitation) est autorisée à condition que :~~

- ~~— la surface de plancher de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m² lorsqu'il s'agit d'une extension en construction neuve,~~
 - ~~— l'extension soit réalisée dans le volume des bâtiments existants, sans limite de surface de plancher lorsqu'il s'agit d'une extension par changement de destination.~~
 - ~~Le changement de destination à des fins d'habitation d'une construction présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles autre qu'une construction à ossature légère ou à caractère précaire, et existante à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, et que la surface de plancher après travaux soit limitée à 250 m².~~
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

3. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Nj doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- La surface de plancher des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m², extensions comprises.

4. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur NL doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les terrains de camping et de caravanning d'une capacité limitée à 10 emplacements au plus,
- Le changement de destination d'une construction existante, à des fins d'accueil ou d'hébergement touristique ou de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

5. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur Ne, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'équipement collectif ou d'activité économique, ainsi que les annexes techniques détachées des bâtiments existants dans la limite de 50 m² de surface totale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long de la RN 7, et le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres constructions, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique. Ces eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Télécommunications - Télévision :

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, sauf le long de la RD 2532 N où ce recul minimum est porté à 12 m.

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...), ainsi que dans le cadre de concessions hydroélectriques. Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative ;
- aux constructions ou installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation, à la sécurité, et au renouvellement des ouvrages concédés par l'Etat.

Les rives des cours d'eau non domaniaux doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 10m minimum de part et d'autre des berges pour faciliter le passage des engins mécaniques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à l'égout de toiture ou au point le plus haut pour les toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues):

- Jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au niveau du sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur maximum est réduite à **3,50 m** ~~2,50m~~ lorsque la construction est une annexe à l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux ;
- dans le secteur de carrière, où la hauteur des constructions à caractère technique est limitée à **25** mètres à partir du niveau mesuré en fond de carrière, sans dépasser 6 m au dessus la cote du terrain naturel le plus proche. Cette hauteur de 6 mètres ne s'applique pas au secteur de carrière du quartier de Lilas où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres au dessus de la cote du terrain naturel le plus proche.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. ~~La hauteur des murs de soubassement des clôtures n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général (tout type de bâtiment) :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages agricoles ou naturels, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, devra prendre en compte les composantes de l'aspect architectural des constructions avoisinantes (proportions, pente des toitures et leurs débords, nature, colorimétrie, aspect des matériaux utilisés,...) et de l'organisation du bâti avec la trame agraire du milieu environnant, (implantation dans la trame parcellaire, sens de faîtage, volume, ordonnancement, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les murs de soutènement en enrochement sont interdits.

Aspect des façades :

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur **et choisie dans la palette des teintes retenue par la commune et consultable en mairie**. S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (murs en galets, moulures, corniches, génoises, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage etc.) ou d'ouvertures, est proscrite.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Aspect des toitures

La couleur des toitures devra être choisie dans la palette des teintes traditionnelles pour la région à savoir les nuances de rouge (rouge, rouge nuancé, vieux toit...). Les teintes noires, grises, anthracites, brunes sont interdites. La tôle ondulée utilisée seule est interdite pour les habitations et leurs annexes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. 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.

En cas de restauration, sauf rénovation complète de la toiture, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, sauf toiture terrasse végétalisée, ou sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

Capteurs solaires :

Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.

En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Clôtures :

~~Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie paysagère. Elles pourront avoir un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de molasse, soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0,5 mètres.~~

Les clôtures seront végétales et pourront être complétées par un grillage ou des panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières est assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect :

Clôtures pour les maisons d'habitation :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et le long des limites séparatives pourront être constituées :

D'un soubassement en mur plein soit en galet, soit en pierre de « molasse », soit recouvert d'un enduit couleur « molasse » ou en harmonie avec l'habitation principale, d'une hauteur comprise entre 0.50 cm et 1 mètre.

Le soubassement en mur plein pourra être surmonté d'un système à claire voie, d'un grillage ou d'un treillis soudé, de panneaux pleins ou ajourés, de parois en bois, de grille ou de barreaudage.

Toutefois :

- pour les habitations implantées à moins de 20 m par rapport à l'alignement d'une route départementale ou nationale : la hauteur des murs de clôture le long de ces voies peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

-pour les habitations (surface habitable), implantées à moins de 20m l'une de l'autre, la hauteur des murs plein en limite séparative peut être portée à 2 m au maximum, dans la limite d'un linéaire de 50 m de longueur pour chaque côté de terrain concerné.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Ces murs peuvent être prolongés, dans la limite du doublement du linéaire existant et à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux ou en maçonnerie enduite de teinte « molasse ».

La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie. En cas de nécessité technique dument justifiée de réaliser un mur de soutènement en limite de voie ou si le mur de soutènement existe déjà en limite de voie : la hauteur cumulée du mur de soutènement surmonté du mur de clôture ne pourra excéder 2 mètres. Au-delà de cette hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple, de grilles ou de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées.

Sont interdits pour toutes les clôtures : les associations de matériaux hétéroclites, les matériaux d'imitation, les pare-vues en plastique, les tôles, les plaques bétons ajourées ou non, les carreaux de plâtre, l'emploi en parement extérieur de matériaux faits pour être recouverts d'un enduit.

Les clôtures ne doivent pas constituer une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité des usagers de la voie publique.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture. En outre des murs d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés de part et d'autre des piliers d'entrée du portail, dans la limite de 2 m de longueur de chaque côté de celui-ci. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur de 2,75 m (chapiteaux compris) et auront une dimension maximale de 70cmX70cm.

Éléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures lorsque la configuration des constructions le permet, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé :

- un minimum de deux places de stationnement par logement.
- au minimum une place pour 3 lits touristiques pour les chambres d'hôtes et les gîtes. Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

La réalisation ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Ces haies ou bosquets d'arbres seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysage (boisements, haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) : Il est fait obligation de maintenir les boisements, haies, arbres isolés, ou alignements d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations d'essences locales.

Secteurs de carrières : Les limites de chaque secteur de carrière seront plantés d'une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes de façon à constituer une lisière unitaire et à assurer une transition harmonieuse. Ces plantations seront réalisées sur une profondeur d'au moins 5 mètres en limite intérieure des secteurs de carrière hors contraintes techniques et réglementaires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE 1 : PLANTATIONS

Liste des végétaux dont la plantation et la multiplication sont interdites sur le territoire national du fait des risques liés au feu bactérien (annexe à l'arrêté ministériel du 12 août 1994) :

Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*): variétés: Abbondanza, James Grieve.

Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*) : variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.

Poirier (*Pyrus communis*) : variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet.

Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*) : variétés: Kumoi, Nijisseiki.

Cotonéaster : espèces, sous-espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x «Herbsfeuer ».

Pyracantha ou buisson ardent : espèces ou cultivars : *Atalantioïdes* « *Gibsii* ».

Pommier d'ornement (ou pollinisateur) : espèces ou cultivars: Crittenden.

Crataegus : semis de *Crataegus* et plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Liste des prunus naturellement sensibles à la sharka :

- Prunus sauvages ou d'ornement :
Prunus cerasifera, *Prunus domestica*, *Prunus glandulosa*, *Prunus japonica*, *Prunus mume*, *Prunus spinosa*, *Prunus triloba*, *Prunus blirejana*, *Prunus cistena*, *Prunus curdica*, *Prunus holosericea*, *Prunus nigra*, *Prunus tomentosa* ;
- Autres prunus :
Prunus amygdalus (amandier), *Prunus armeniaca* (abricotier), *Prunus persica* (pêcher), *Prunus brigantina*, *Prunus hortulana*, *Prunus salicina*, *Prunus sibirica*, *Prunus simonii*.