



Département
de
la Drôme

COMMUNE DE MORAS EN VALLOIRE

REGLEMENT

3.4

| | |
|----------------------------|--------------|
| Approuvé le | : 17.08.1981 |
| Révision n° 1 approuvée le | : 01.03.2001 |
| Révision n° 2 prescrite le | : 01.03.2002 |
| Approuvé le | : 10.02.2014 |

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones | 2 |
| Article 1 - Champ d'application territorial du plan | 3 |
| Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | 3 |
| Article 3 - Division du territoire en zones..... | 4 |
| Article 4 - Adaptations mineures | 4 |
| Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones | 4 |
| Article 6 - Prise en compte du risque technologique lié aux canalisations de transport de matières dangereuses | 5 |
| Article 7 - Prescriptions en zones d'aléas..... | 6 |
| Article 8 - Patrimoine protégé..... | 6 |
| Article 9 - Lexique et rappels..... | 6 |
| | |
| Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines | 7 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA | 8 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB | 16 |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UL | 24 |
| Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UI | 29 |
| Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UY | 35 |
| | |
| Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser | 41 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AUa | 42 |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUai | 50 |
| | |
| Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles | 56 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A | 57 |
| | |
| Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières..... | 66 |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N | 67 |
| | |
| Titre VI - Prescriptions en zones d'aléas | 75 |

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de MORAS EN VALLOIRE.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

- 1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, restent applicables :**
 - **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**

- 3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - le sursis à statuer ;
 - le droit de préemption urbain ;
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
 - les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB qui comprend le secteur UBh ;
 - La zone UL ;
 - La zone UI ;
 - La zone UY.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone AUa qui comprend le secteur AUah ;
 - La zone AUai.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs Aa, Ah.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Nh, NL, Ns.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs abordables ;
- Les zones d'isolement acoustique ;
- Les secteurs soumis à des risques naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire de Moras en Valloire est concerné par les zones de dangers de quatre canalisations :

- Deux canalisations qui traversent le territoire :
 - La canalisation de Propylène Feyzin - Le Grand-Serre - Pont-de-Claix TRANSUGIL ;
 - Le pipeline Sud-Européen SPSE.
- Deux canalisations qui passent à proximité du territoire :
 - L'oléoduc de Défense Commune ODC1 TRAPIL ;
 - Un gazoduc GRT Gaz.

Ces canalisations sont portées sur le plan de zonage (pièce n° 3.1) et le plan des servitudes d'utilité publique, les deux dernières canalisations l'étant en complément d'information sur le plan des servitudes.

En application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme tel qu'ils existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, des secteurs dans lesquels l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à prescriptions spéciales les constructions ou installations de toute nature peuvent figurer sur le plan de zonage.

Le plan de zonage identifie par un tramage spécifique les secteurs délimités comportant des risques technologiques. Les dispositions réglementaires spécifiques suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres délimités :

- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la construction ou l'extension des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} et de la 3^{ème} catégorie sont proscrits.
- Dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations :

| | PEL (zone de dangers graves) | ELS (zone de dangers très graves) |
|---|--|---|
| Canalisation de produits chimiques Transugil - Propylène | 150 | 120 |
| Pipeline Pipeline Sud-Européen | 230 | 185 |
| Pipeline Oléoduc Défense Commune | 200 | 165 |
| Canalisation de gaz Gazoduc GRT Gaz | 390 | 295 |

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS EN ZONES D'ALEAS

La commune dispose d'une étude des aléas établie par Alp'Géorisques, bureau d'ingénierie des risques naturels.

Cette étude des aléas est transcrite de façon réglementaire dans :

- une carte d'aptitude à la construction - pièce 3.2 du plan local d'urbanisme ;
- une carte des aléas - pièce 3.3 du plan local d'urbanisme ;
- des prescriptions en zones d'aléas - titre VI du présent règlement.

ARTICLE 8 - PATRIMOINE PROTEGE

Les éléments ci-dessous sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme tel qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Au titre de l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R 421-28 e) du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent 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 située dans un périmètre délimité par le plan.

1) Boisements :

Les boisements doivent être conservés.

Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur équivalente et constituées d'essences locales variées.

2) Edifices

Les édifices sont localisés sur le plan de zonage et numérotés de 1 à 10.

Les travaux de remise en état des édifices doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

ARTICLE 9 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U A

La zone UA recouvre le centre ancien du village, dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement* des voies et en ordre continu.

Elle comprend essentiellement des habitations, des services, des activités et des équipements publics.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Aménagement* ou extension* de constructions existantes ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 1 à 1,30 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ;
 - et/ou, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* et extensions* sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture, la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti.
- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Le plan doit respecter une trame orthogonale.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- L'aspect des annexes* d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Façades

- Les caractéristiques des constructions* existantes (alignements des ouvertures, modénatures en relief et décors peints) doivent être conservées.

Enduits

- Les enduits doivent avoir une finition grain fin.
- Les couleurs des enduits doivent se rapprocher des teintes des matériaux locaux (pierre, sable, pisé).
- Les couleurs des enduits peuvent être vives à la condition qu'elles participent aux décors du bâtiment (couleur de fond vive coordonnée avec des soubassements, des encadrements blancs ou clairs...). Le traitement uniforme d'un bâtiment de couleur vive est par contre proscrit.

Percements

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.
- Les ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect que celles existantes.
- Les fenêtres des étages doivent être encadrées d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 10 à 20 centimètres de largeur.

Balcons et galeries

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

3) Toitures

- Les restaurations de toitures, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics, doivent respecter les caractéristiques des couvertures anciennes (pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).
- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois les toitures des annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², des vérandas, des marquises et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent comporter un seul plan et leur pente n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :
 - si elles sont végétalisées ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord compris entre 0,30 et 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Le débord peut être supérieur à 0,50 mètre s'il constitue un espace extérieur couvert (apentis, terrasse couverte) ou s'il est nécessaire à la protection solaire des constructions (façade sud).
- Toutefois ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

5) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

6) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois :
 - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ;
 - aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend le secteur UBh dans lequel la hauteur maximale des constructions est inférieure.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique due à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain, un stationnement longitudinal est autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes ;
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Zone UB à l'exclusion du secteur UBh

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Secteur UBh

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toitures, 7 mètres au faîtage des toitures, 5 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ou d'un grillage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent..
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- L'aspect des annexes* d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois les toitures des annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², des vérandas, des marquises et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent comporter un seul plan et leur pente n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :
 - si elles sont végétalisées ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une génoise ou un débord compris entre 0,30 et 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Le débord peut être supérieur à 0,50 mètre s'il constitue un espace extérieur couvert (appentis, terrasse couverte) ou s'il est nécessaire à la protection solaire des constructions (façade sud).
- Toutefois ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, d'une superficie totale au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement dont au moins la moitié d'espaces verts. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- Le coefficient d'occupation du sol* (voir le schéma explicatif) est fixé à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol* n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à des activités de sports et de loisirs.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

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

Sont admises, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports et de loisirs :

- Les constructions* et installations à usage de sports et de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Non réglementé.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée essentiellement à des activités (zone d'activités du Val d'Or).

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
 - de bureaux ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - commercial*, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle de la zone ;
 - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies.
- Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 139.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par un dispositif d'évacuation séparatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 139 :

- Les façades sur voies des constructions* principales doivent être implantées à 20 mètres de l'alignement*
- Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement*.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

2.) Autres voies :

- Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés sur les limites séparatives ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celles-ci

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

- Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut des constructions*.
- Toutefois la hauteur* des extensions* peut être supérieure, sans dépasser celle des constructions* existantes.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - ABORDS ET CLOTURES

- Les aires de stockage et de stationnement sont interdites dans les marges de recul de la RD 139. Toutefois des espaces « promotionnels » (présentation des produits, matériels et autres activités) peuvent être admis en cohérence avec le traitement général des façades.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales vives et variées et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- L'aspect vitrine doit être privilégié. Les façades sur la RD 139 peuvent affirmer l'identité de l'activité par un traitement architectural attractif.
- Les façades les plus ouvertes et travaillées doivent être orientées vers la RD 139.
- Les façades doivent être fractionnées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les couleurs trop claires doivent être évitées. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- Les enseignes, notamment lumineuses, ne doivent pas être positionnées en superstructures sur les toitures, mais plaquées sur les façades.
- L'emploi de toitures terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et, sauf pour les toitures terrasses, doivent être intégrés à celles-ci.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du terrain*.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est destinée à des activités existantes situées dans des écarts.

Elle comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- A condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, les constructions à usage :
 - d'habitation* destinées au gardiennage des établissements, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions* abritant ces établissements, que leur surface de plancher* ne dépasse pas 150 m² par établissement et 50 % de l'emprise au sol* affectée à cet établissement.
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques. Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 5 mètres des voies publiques.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut des constructions*.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir essentiellement des habitations dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur AUah dans lequel la hauteur maximale des constructions est supérieure.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* respectant les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 3.1).
 - Dans la zone AUa « Les Terrasses de Moras » et dans le secteur AUah « Le Haut des Ramus », au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, tous les programmes de logements doivent comporter au moins 25 % de logements locatifs abordables*. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, industriel*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique due à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain, un stationnement longitudinal est autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Zone AUa à l'exclusion du secteur AUah

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Secteur AUah

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 14 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ou d'un grillage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent..
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- L'aspect des annexes* d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois les toitures des annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², des vérandas, des marquises et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent comporter un seul plan et leur pente n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :
 - si elles sont végétalisées ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison ;

- ou si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord compris entre 0,30 et 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Le débord peut être supérieur à 0,50 mètre s'il constitue un espace extérieur couvert (appentis, terrasse couverte) ou s'il est nécessaire à la protection solaire des constructions (façade sud).
- Toutefois ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, d'une superficie totale au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement dont au moins la moitié d'espaces verts. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- Le coefficient d'occupation du sol* (voir le schéma explicatif) est fixé à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol* n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai

La zone AUai est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir essentiellement des activités dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (extension de la zone d'activités du Val d'Or).

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUai 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
 - de bureaux ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - commercial*, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle de la zone ;
 - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, la zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* respectant les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 3.1).
- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies.
- Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 139.

ARTICLE AUai 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par un dispositif d'évacuation séparatif.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,3 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 139 :

- Les façades sur voies des constructions* principales doivent être implantées à 20 mètres de l'alignement*
- Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement*.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

2.) Autres voies :

- Les constructions* doivent être implantées à l'alignement* ou en recul minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés à l'alignement* ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* doivent être implantés sur les limites séparatives ou en recul minimum de 1 mètre par rapport à celles-ci

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

- Non réglementé.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut des constructions*.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - ABORDS ET CLOTURES

- Les aires de stockage et de stationnement sont interdites dans les marges de recul de la RD 139. Toutefois des espaces « promotionnels » (présentation des produits, matériels et autres activités) peuvent être admis en cohérence avec le traitement général des façades.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies d'essences locales vives et variées et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- L'aspect vitrine doit être privilégié. Les façades sur la RD 139 peuvent affirmer l'identité de l'activité par un traitement architectural attractif.
- Les façades les plus ouvertes et travaillées doivent être orientées vers la RD 139.
- Les façades doivent être fractionnées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les couleurs trop claires doivent être évitées. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- Les enseignes, notamment lumineuses, ne doivent pas être positionnées en superstructures sur les toitures, mais plaquées sur les façades.
- L'emploi de toitures terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et, sauf pour les toitures terrasses, doivent être intégrés à celles-ci.

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du terrain*.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE AUai 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE AUai 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E A

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

Elle comprend les secteurs :

- Aa dans lequel ne sont autorisées, sous conditions, que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les affouillements et exhaussements de sol.
- Ah dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

Sont admis :

Dans la zone A à l'exclusion des autres secteurs

- Les constructions* et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, nécessaires à l'exploitation agricole*, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. En outre, les constructions à usage d'habitation* nécessaires aux exploitations agricoles* sont limitées à 250 m² de surface de plancher*.
- Les constructions* et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole*.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Aa

- A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole*.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Ah

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- L'aménagement* des constructions* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² dans la limite totale de 70 m² de surface de plancher* supplémentaire à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes* à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m².
- Le changement de destination* à vocation d'habitat des constructions* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m², à l'exclusion des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans la limite de 250 m² de surface de plancher* et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 50 mètres.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes dans la limite de 250 m² d'emprise au sol* et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique due à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain, un stationnement longitudinal est autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Ah, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ou d'un grillage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent..
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- L'aspect des annexes* d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois les toitures des annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², des vérandas, des marquises et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent comporter un seul plan et leur pente n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :
 - si elles sont végétalisées ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une gènoise ou un débord compris entre 0,30 et 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Le débord peut être supérieur à 0,50 mètre s'il constitue un espace extérieur couvert (appentis, terrasse couverte) ou s'il est nécessaire à la protection solaire des constructions (façade sud).
- Toutefois ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 40 %.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E N

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

Elle comprend les secteurs :

- Nh dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;
- NL destiné aux activités de loisirs ;
- Ns de protection des biotopes.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions du titre VI du présent règlement relatives aux différentes zones localisées dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

Dans les zones de dangers des canalisations de transport de matières dangereuses, les règles ci-dessous s'appliquent sous réserve du respect de celles définies à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

- 1.) **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

Dans la zone N à l'exclusion de tous les secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les étangs, retenues collinaires et autres affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Nh

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- L'aménagement* des constructions* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² dans la limite totale de 70 m² de surface de plancher* supplémentaire à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions à usage d'annexes* à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 40 m².
- Le changement de destination* à vocation d'habitat des constructions* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m², à l'exclusion des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans la limite de 250 m² de surface de plancher* et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 50 mètres.
- Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes dans la limite de 250 m² d'emprise au sol* et dans le respect de l'aspect architectural initial, à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur NL

- Les parcs résidentiels de loisirs* destinés uniquement à l'accueil d'habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs. Toutefois, la surface de plancher* cumulée des habitations légères de loisirs ne doit pas dépasser 200 m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Ns

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

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

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité technique due à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain, un stationnement longitudinal est autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Les surfaces imperméabilisées ne doivent pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les dispositions ci-dessus sont pas exigées dans les cas suivants, les constructions* devant toutefois être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif) :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif). Toutefois les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Nh, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.
- Dans le secteur NL, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,15.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Dans la zone N et les secteurs Nh et Ns

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.

Dans le secteur NL

- La hauteur totale des constructions* ne doit pas dépasser 5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ou d'un grillage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent..
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé) et en harmonie avec celles des façades des constructions. Les tons vifs ou trop clairs sont interdits.
- Les tons vifs sont interdits pour les portails.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair ou pisé). Les tons vifs ou trop clairs sont interdits. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge...).
- Les éléments décoratifs de type fresques, trompe l'œil... sont autorisés.
- L'aspect des annexes* d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur les toitures des constructions et doivent être intégrés à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 25 et 40 %. Toutefois les toitures des annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², des vérandas, des marquises et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* peuvent comporter un seul plan et leur pente n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :
 - si elles sont végétalisées ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées à un bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite de propriété, comporter une génoise ou un débord compris entre 0,30 et 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur.
- Le débord peut être supérieur à 0,50 mètre s'il constitue un espace extérieur couvert (appentis, terrasse couverte) ou s'il est nécessaire à la protection solaire des constructions (façade sud).

- Toutefois ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. Elles ne sont de même pas exigées dans le secteur NL.

4) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes* d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. Elle n'est de même pas exigée dans le secteur NL.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

TITRE VI

PRESCRIPTIONS EN ZONES D'ALEAS

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent dans les différents secteurs localisés dans la carte d'aptitude à la construction 3.2 et dans la carte des aléas 3.3.

DEFINITIONS SPECIFIQUES AU TITRE VI

PROJET NOUVEAU

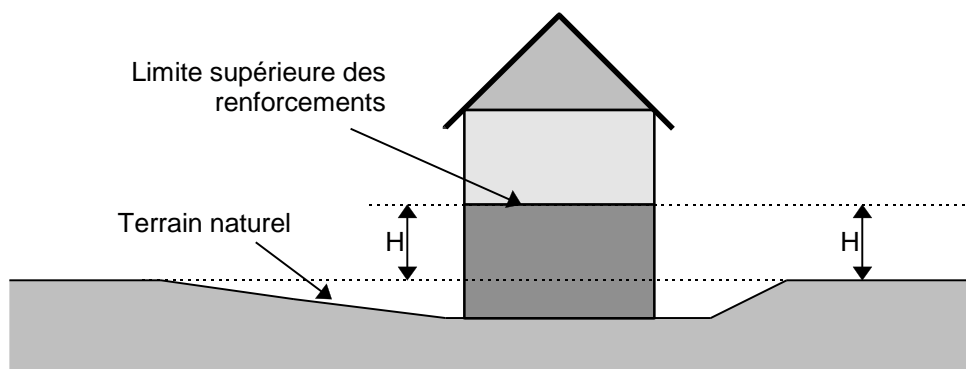
Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf ;
- toute extension de bâtiment existant ;
- tous travaux, toute installation, toute transformation ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens.

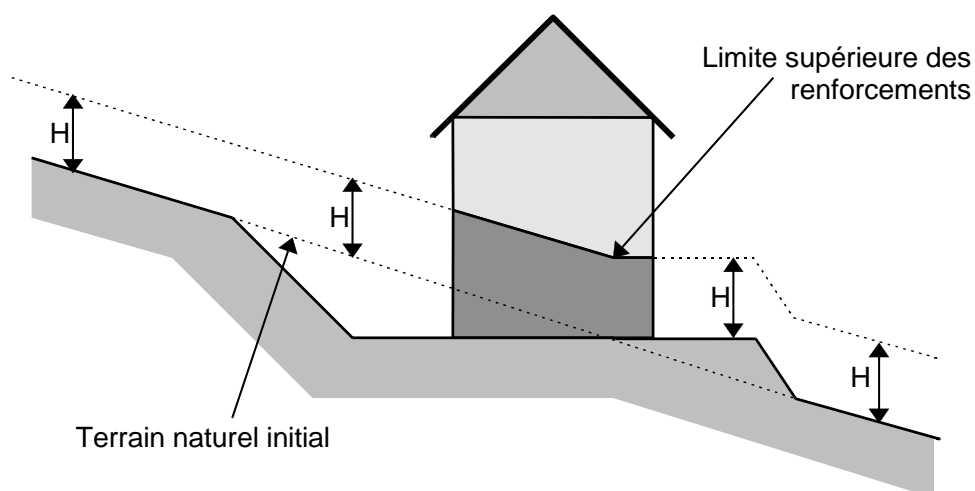
HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (inondations, etc.) lorsque la côte d'inondation n'est pas connue en altimétrie :

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone inondée. Aussi, dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, etc.). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

FACADE EXPOSEE

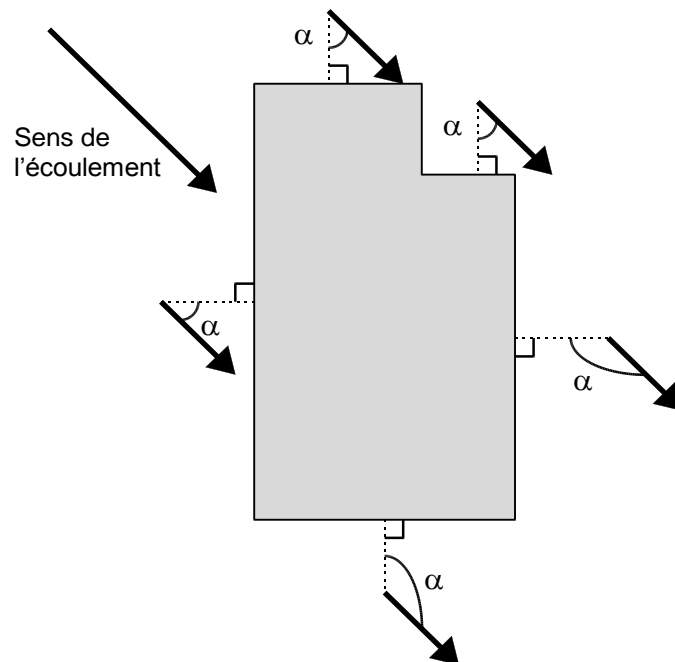
Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement du fait de la dynamique propre au phénomène (rétrécissement ou au contraire élargissement brusque de l'axe d'écoulement), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (embâcles, sédiments, etc.) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi sont considérées comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0 \leq \alpha < 90^\circ$;
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90 \leq \alpha \leq 180^\circ$.

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après :



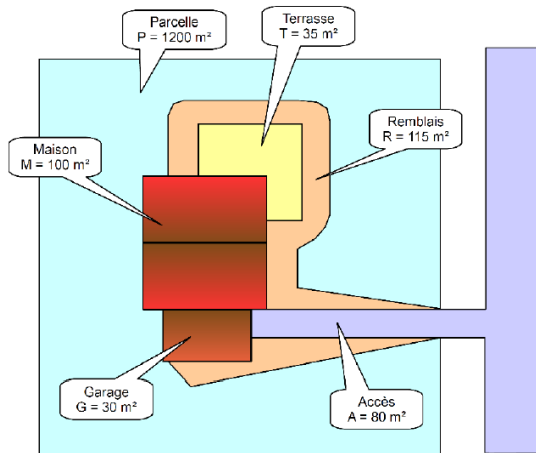
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

RESI DU TENEMENT

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

$$RESI = \frac{\text{partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)}}{\text{partie inondable de la parcelle (ou du tènement)}}$$



$$RESI = \frac{M + T + G + A + R}{P}$$

$$RESI = \frac{100 + 30 + 35 + 80 + 115}{1200} = 0,30$$

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

Cette définition porte sur les parcelles et tènements tels qu'ils existent à la date d'opposabilité du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1

Nature et intensité du phénomène :

- Inondation de plaine - aléas fort (I3), moyen (I2) et faible (I1) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Inondation de plaine - aléa fort (I3) en zone déjà urbanisée ;
- Inondation de pied de versant – aléas fort (I'3), moyen (I'2) et faible (I'1) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Inondation de pied de versant - aléa fort (I'3) en zone déjà urbanisée ;
- Zone marécageuse - aléas fort (M3), hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé).

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 1,50 m en zones I3, I'3 et M3, 1 m en zone I2 et 0,50 m en zones I1 et I'1, mesure faite en façade amont (les zones I3, I'3, M3, I2, I1 et I,1 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3) ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1,50 m en zones I3, I'3 et M3, 1 m en zone I2 et 0,50 m en zones I1 et I'1, mesure prise au-dessus du terrain naturel (les zones I3, I'3, M3, I2, I1 et I,1 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3) ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 0,50 m.
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2

Nature et intensité du phénomène :

- Inondation de plaine - aléa moyen (I2) et aléa faible (I1), en zone déjà urbanisée ;
- Inondation de pied de versant - aléa moyen (I'2), en zone déjà urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions limitées du bâti existant ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 1 m en zones I2 et I'2 et 0,50 m en zone I1 (les zones I2, I'2 et I1 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3) ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1 m en zones I2 et I'2 et 0,50 m en zone I1 au-dessus du terrain naturel ou protection de ces ouvertures et accès par un batardeau pour les projets sur les bâtiments existants (les zones I2, I'2 et I1 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3) ; ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 0,50 m.
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3

Nature et intensité du phénomène :

- Inondation de pied de versant - aléa faible (I'1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après et à l'exception :

- des ERP (établissements recevant du public) sensibles (J, L, O, R, U)*, sauf si un accès hors d'eau permettant l'évacuation des usagers est assuré ;
- des installations nécessaires à la gestion de crise ;
- des campings et des habitations légères de loisirs.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable ou de surface habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 m (mesure faite en façade amont) ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain fini ou protection de ces ouvertures et accès par un batardeau pour les projets sur les bâtiments existants ;
- Le RESI est limité à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles ;
 - 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements (globalement pour le bâti et les infrastructures), pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour le bâti et les infrastructures) et pour les bâtiments d'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale ;
- Les garages individuels fermés peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les abris de jardins et appentis peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).

* Types d'ERP :

| TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment | |
|---|---|
| TYPE | NATURE DE L'EXPLOITATION |
| J | Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées |
| L | Salles à usage d'audition, conférences , réunions, spectacles à usage multiples |
| M | Magasins, centres commerciaux |
| N | Restaurants et débits de boissons |
| O | Hôtels et pensions de famille |
| P | Salles de danse et de jeux |
| R | Établissement d'enseignement, colonies de vacances |
| S | Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives |
| T | Salles d'exposition (à vocation commerciale) |
| U | Établissements sanitaires |
| V | Établissements de culte |
| W | Administrations, banques, bureaux |
| X | Établissements sportifs couverts |
| Y | Musées |

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4

Nature et intensité du phénomène :

- Crue torrentielle - aléa fort (T3) et moyen (T2) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Crue torrentielle - aléa fort (T3) en zone déjà urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable ou de surface habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 1,50 m en zone T3 et 1 m en zone T2, mesure faite en façade amont (les zones T3 et T2 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3) ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain fini ou protection de ces ouvertures et accès par un batardeau pour les projets sur les bâtiments existants ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 1,50 m en zone T3 et 1 m en zone T2 (les zones T3 et T2 sont délimitées dans la carte des aléas 3.3).
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5

Nature et intensité du phénomène :

- Crue torrentielle – aléa faible (T1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après et à l'exception :

- des ERP (établissements recevant du public) ;
- des installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) ;
- des campings et des habitations légères de loisirs.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 0,50 m (mesure faite en façade amont) ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 0,50 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau ;
- Le RESI est limité à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles ;
 - 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements (globalement pour le bâti et les infrastructures), pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour le bâti et les infrastructures) et pour les bâtiments d'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale ;
- Les garages individuels fermés peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les abris de jardins et appentis peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6

Nature et intensité du phénomène :

- Ravinement et ruissellement sur versant – aléas fort (V3) et moyen (V2) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Ravinement et ruissellement sur versant – aléa fort (V3), en zone déjà urbanisée

Prescription d'urbanisme :

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 1 m (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 0,50 m ;
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entrainement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7

Nature et intensité du phénomène :

- Ravinement et ruissellement sur versant – aléa moyen (V2) ;
- Glissement de terrain - aléa moyen (G2) ou faible (G1).

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions du bâti existant limitées à 20 % de la surface de plancher du bâtiment initial ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain naturel majorée de 1 m (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ou un batardeau ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 0,50 m ;
- Le RESI est limité à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles ;
 - 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements (globalement pour le bâti et les infrastructures), pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour le bâti et les infrastructures) et pour les bâtiments d'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale ;
- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) est proscrite.
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 8

Nature et intensité du phénomène :

- Ravinement et ruissellement sur versant – aléa moyen (V2), en zone déjà urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions limitées du bâtiment existant ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des terrains de sport et de loisirs, sous réserve que les équipements soient insensibles à l'eau ou protégés pour un phénomène de fréquence centennale et que la sécurité des usagers soit assurée ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistres sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés, y compris sous la côte de référence dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol ;
- des abris de jardins et appentis, y compris sous la côte de référence, dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable au-dessous de la côte du terrain fini majorée de 1 m (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment ;
- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 1 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ;
- Clôtures autorisées avec un rapport vide/plein supérieur à 50 % et murets admis avec une hauteur inférieure à 0,50 m ;
- Le RESI est limité à :
 - 0,30 pour les constructions individuelles ;
 - 0,50 pour les permis groupés, pour les lotissements (globalement pour le bâti et les infrastructures), pour les opérations d'aménagement d'ensemble (globalement pour le bâti et les infrastructures) et pour les bâtiments d'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale ;
- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 9

Attention : le règlement de la zone n° 9 s'applique en complément de toutes les autres règles en cas de superposition avec un autre aléa.

Nature et intensité du phénomène :

- Ravinement et ruissellement généralisé sur versant – aléa faible (V1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve des prescriptions ci-après :

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Absence de plancher habitable ou de surface habitable au-dessous de la côte du terrain fini majorée de 0,20 m (mesure faite en façade amont) ou mise en place d'un dispositif déflecteur évitant la pénétration de l'eau dans le bâtiment ;

ou

- Surélévation des ouvertures principales et des accès à une hauteur de l'ordre de 0,20 m au-dessus du terrain fini ou déplacement de ces ouvertures sur les façades non exposées ou protection de ces ouvertures et accès par un système déflecteur ;

et

- Absence de niveau enterré ou semi-enterré ;
- Assurer le passage l'eau ;
- Les garages individuels fermés peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les abris de jardins et appentis peuvent être établis sous la côte de référence ;
- Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau.

Prescriptions pour tout bâti :

- Stockage de produits dangereux ou flottants et du matériel sensible hors d'atteinte des écoulements (sauf si le site est équipé d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 10

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain – aléas fort (G3) et moyen (G2) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Glissement de terrain - aléa fort (G3) en zone déjà urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone.

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) est proscrite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 11

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa moyen (G2) en zone déjà urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol. Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau ;
- des abris de jardins et appentis dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées) est proscrite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 12

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa faible (G1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après :

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées) est proscrite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 13

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa faible (G0).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après :

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Les opérations de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et eaux usées notamment) sont permises uniquement si elles n'ont pas d'incidence sur la stabilité de la parcelle recevant le projet et sur l'environnement immédiat du terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 14

Nature et intensité du phénomène :

- Effondrement/suffosion – aléa fort (F3) et aléa moyen (F2) hors zone urbanisée (mais pouvant accueillir du bâti isolé) ;
- Effondrement/suffosion – aléa moyen (F3) en zone urbanisée.

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone.

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) doit privilégier un traitement avec rejet hors zone de risque.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 15

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - faible (G1) ;
- Effondrement/suffosion – aléa faible (F1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après :

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) doit privilégier un traitement avec rejet hors zone de risque.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 16

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa moyen (G2) ;
- Effondrement/suffosion – aléa faible (F1).

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol. Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau ;
- des abris de jardins et appentis dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) doit privilégier un traitement avec rejet hors zone de risque ;
- Le projet sera implanté de sorte à réduire au maximum sa vulnérabilité face au risque de chutes de blocs ;
- Aucune ouverture ne sera réalisée à moins de 2 mètres de hauteur sur les façades exposées (façades exposées aveugles jusqu'à 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) ou mise en place d'un ouvrage d'arrêt des blocs à l'amont du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 17

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa moyen (G2) ;
- Chutes de pierres – aléa faible (P1) ;
- Effondrement/suffosion – aléa faible (F1).

Prescription d'urbanisme :

Maintien du bâti existant et de ses dépendances.

Tout nouveau projet est interdit à l'exception :

- des extensions nécessaires à des mises aux normes, ou pour raison de sécurité, ou pour raison d'insalubrité. Le projet autorisé ne devra alors pas dépasser 10 m² ;
- des projets à usage agricole ou forestier sans occupation humaine permanente ;
- des projets d'intérêt public et général, sous réserve que leurs implantations soient liées à leurs fonctionnalités ;
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ;
- des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- de la reconstruction des biens sinistrés sous réserve que les dommages ne soient pas liés au phénomène naturel à l'origine du classement de la zone ;
- des garages individuels fermés dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
- des piscines et de leurs locaux techniques. Toutefois la superficie du local technique ne doit pas dépasser pas 6 m² d'emprise au sol. Les équipements sensibles et les réseaux électriques doivent être disposés hors d'eau ;
- des abris de jardins et appentis dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

sous réserve de ne pas aggraver l'aléa et de ne pas en créer de nouveau.

Mesures de protection individuelles :

Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) doit privilégier un traitement avec rejet hors zone de risque ;
- Le projet sera implanté de sorte à réduire au maximum sa vulnérabilité face au risque de chutes de blocs ;
- Aucune ouverture ne sera réalisée à moins de 2 mètres de hauteur sur les façades exposées (façades exposées aveugles jusqu'à 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) ou mise en place d'un ouvrage d'arrêt des blocs à l'amont du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 18

Nature et intensité du phénomène :

- Glissement de terrain - aléa faible (G1) ;
- Chutes de pierres – aléa faible (P1) ;
- Effondrement/suffosion – aléa faible (F1).

Prescription d'urbanisme :

Zone constructible sous réserve de respect de prescriptions.

Tout nouveau projet est autorisé, sous réserve du respect des prescriptions ci-après :

Mesures de protection individuelles :

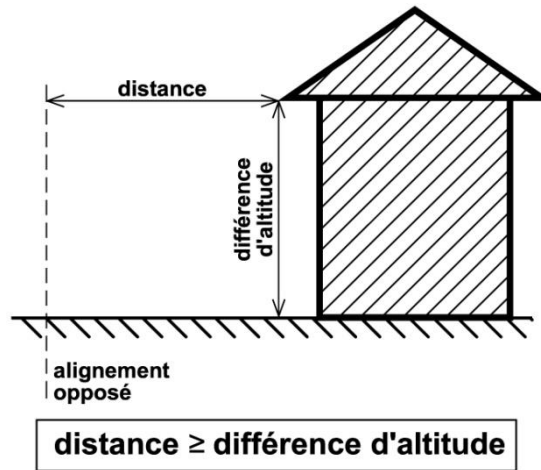
Prescriptions pour les projets autorisés :

- Toute opération de ré-infiltration in situ (eaux pluviales et usées notamment) doit privilégier un traitement avec rejet hors zone de risque ;
- Le projet sera implanté de sorte à réduire au maximum sa vulnérabilité face au risque de chutes de blocs ;
- Aucune ouverture ne sera réalisée à moins de 2 mètres de hauteur sur les façades exposées (façades exposées aveugles jusqu'à 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) ou mise en place d'un ouvrage d'arrêt des blocs à l'amont du projet.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 6

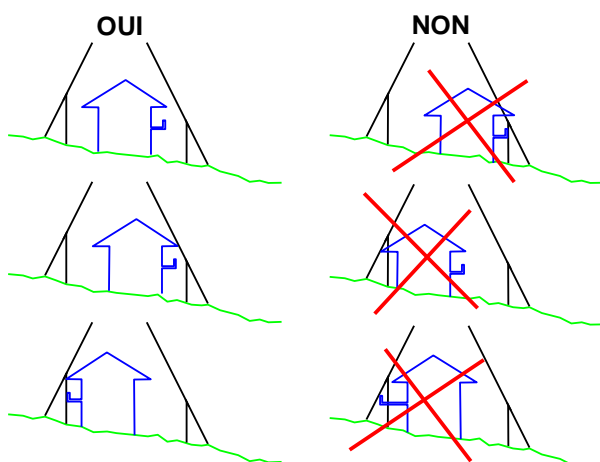
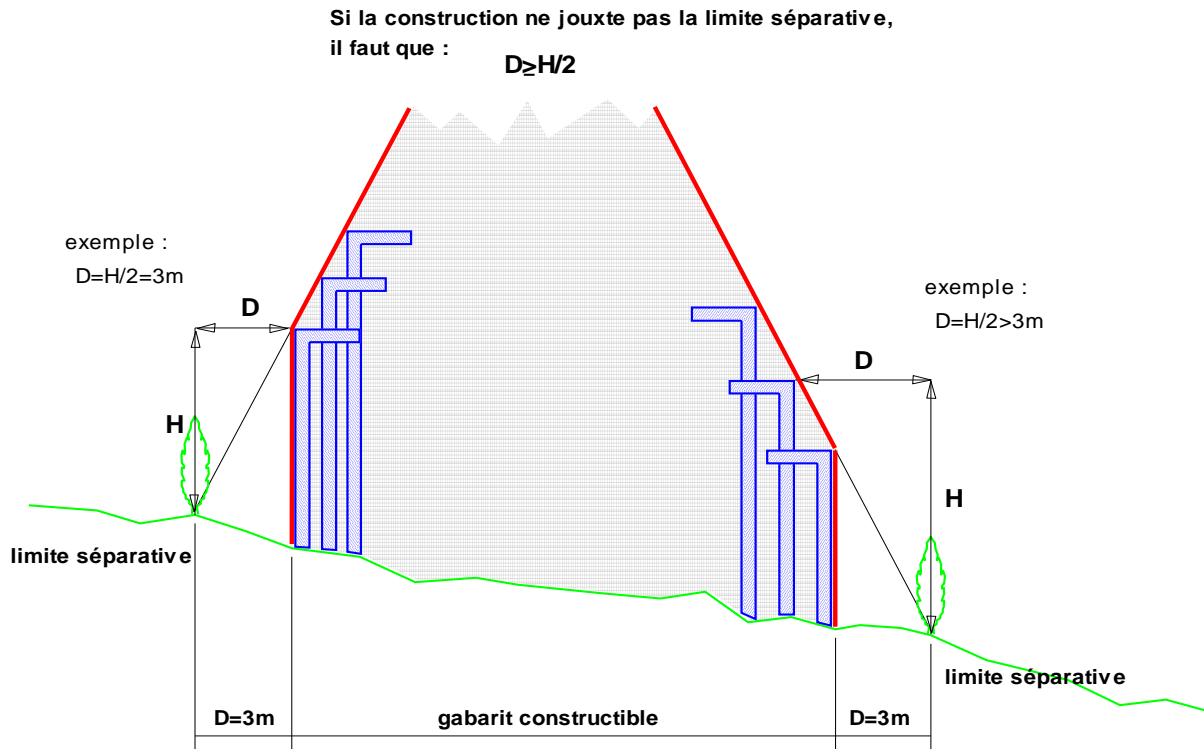
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.

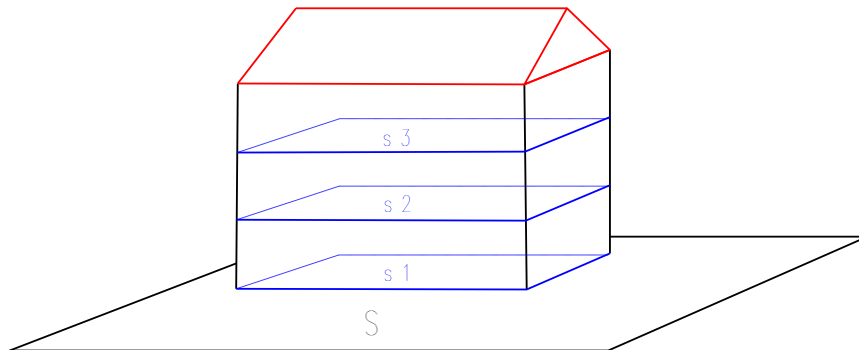


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Article 14

Coefficient d'occupation du sol : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.



LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'îlot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1) La fixation des C.O.S.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des C.O.S. dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3.

2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m², la surface de plancher constructible sera de 500 m²).

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. La surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage commercial et artisanal

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- Les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquiescer le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Espace boisé classé

1) Un large champ d'application :

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que le Code de l'Urbanisme « ne subordonne pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc » (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

- Quant au statut du boisement : le classement peut s'appliquer aux espaces boisés qui font déjà l'objet d'un régime particulier de protection (forêts soumises au régime forestier, forêts domaniales).

2) Faculté ou obligation :

Le classement relève en principe du pouvoir discrétionnaire de l'administration (CE 17/06/1988 METRAL Req. n° 66703).

3) Conséquences :

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichage est interdit.

Est également interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation* sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural* tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

La **Surface Minimum d'Installation** (SMI), définie à l'article L 312-6 du code rural tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est fixée dans chaque nature de culture par l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 1965 du 20 mai 2005. Elle est par exemple égale sur l'ensemble du département à 20 hectares en polyculture non irriguée et élevage, à 5 hectares en abricotiers irrigués ou en Côtes du Rhône... Pour les élevages hors-sol, les SMI départementales sont à calculer à partir des SMI nationales fixées par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985. Le statut de chef d'exploitation agricole s'obtient en cotisant à la Mutualité Sociale Agricole sur une surface au moins égale à la moitié de la SMI départementale.

Article L 311-1 du code rural tel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation... Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle... ».

Il est précisé que les activités d'entrepreneur de travaux agricoles, de paysagiste et d'élagueur ne constituent pas une activité agricole.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Extension mesurée

L'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone est autorisée.

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux précisions :

- La notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation ;
- La notion de mesure.

Il faut apprécier la mesure vis à vis d'au moins trois critères :

- L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement.
- Le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement ;
- Le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Logements locatifs abordables

Les logements locatifs abordables sont constitués (page 182 du Document 2 du Livre 2 - document d'orientations générales (Dog) - du Scot des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012) :

- des logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- des logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- des logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
 - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
 - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur..., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1^{ère} conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2^{ème} conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3^{ème} conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.