

Département de la Drôme

Envoyé en préfecture le 27/09/2023

Reçu en préfecture le 27/09/2023

Publié le 28.09.2023



ID : 026-200040459-20230920-2023_09_20_300-DE

Commune de MONTBOUCHER SUR JABRON

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement écrit

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION	Modification Simplifiée n°2
15 novembre 2004	20 juillet 2010	15 novembre 2011	04 avril 2013

Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité n°2

Dossier d'approbation – 20 septembre 2023



Claude BARNERON -Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.06.103
Octobre 2011

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UD	14
ZONE UG	20
ZONE UP	25
ZONE UJ	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
ZONE AUa	35
ZONE AUb	40
ZONE AUaj	45
ZONE AUj	50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	60
ZONE N	61
TITRE VI – ARTICLE 11	65
Commun à l'ensemble des zones	66

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

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

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

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles. L'article 11 (Aspect extérieur) est commun à toutes les zones et fait l'objet du titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, UDa, UDe, UDe, UG, UGd, UGh, UP, UPv, UJ, UJa, AUa, AUae, AUb, AUaj, AUj, A, Ap, N, Ng, Ns, Nser).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UD pour UD, UDa, UDe, UDe, UDe,
 - UG pour UG, UGd et UGh,
 - UP pour UP et UPv,
 - UJ pour UJ et UJa,
 - AUa pour AUa et AUae,
 - AUb pour AUb,
 - AUaj pour AUaj,
 - AUj pour AUj
 - A pour A et Ap,
 - N pour N, Ng, Ns et Nser.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

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

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour identifier les autres contraintes qui peuvent concerner une parcelle**, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les Orientations d'aménagement qui peuvent définir des principes d'aménagement et d'urbanisme sur certains secteurs.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les éléments de paysage ou de patrimoine protégés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **MONTBOUCHER SUR JABRON**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

2 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.

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

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

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

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

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, les orientations d’aménagement et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d’habitation,
 - d’hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d’exploitation agricole ou forestière,
 - d’entrepôt,
 - d’annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n° 95-20.

Sur la commune de MONTBOUCHER SUR JABRON, ont été classées au titre des voies bruyantes : l'Autoroute A7, la RD 540 et la ligne TGV sud-est.

8 – RISQUES INONDATION

La commune de MONTBOUCHER SUR JABRON est soumise aux risques d'inondation du Jabron et du Manson.

Les zones de risques fournies par le porté à connaissance de l'Etat sont reportées sous forme de trame sur le document graphique du PLU qui renvoient à des dispositions spécifiques du règlement.

En outre, en raison de la présence d'une digue le long du Jabron, une bande de sécurité de 50 m à compter du pied de digue est rendue inconstructible. Elle fait l'objet d'un report sur le document graphique sous forme d'une trame spécifique au droit des zones U et AU concernées. Cette trame renvoie à des dispositions spécifiques du règlement.

9 – RISQUE TECHNOLOGIQUE

La commune est traversée par le pipeline Méditerranée Rhône.

Les zones de risque des effets irréversibles et létaux sont reportées sur le plan de zonage sous forme de trames particulières dans lesquelles s'appliquent les dispositions suivantes en application de la circulaire du 4 août 2006 :

- dans les zones des effets irréversibles, sont interdites la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie,
- dans les zones des effets létaux très graves, sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

10 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

S'agissant pour la commune de MONTBOUCHER SUR JABRON :

- d'espaces verts, de parcs arborés ou d'alignements d'arbres, ces espaces ne devront pas être dénaturés et leur caractère végétal devra être conservé. Les arbres ne pourront être abattus que pour des motifs sanitaires ou de sécurité et devront alors être remplacés.
- des remparts : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales et constructives et leur démolition est interdite.

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

ZONE UA

Zone urbaine dense à vocation d'habitat et de services correspondant au village ancien.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles citées à l'article UA 2,
- Les éoliennes.

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

Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale, sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité du voisinage et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le tissu urbain environnant.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou d'artisanat autorisé et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain support du projet. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales sont rejetées au réseau collectif, après accord des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m à compter de l'alignement doit s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- pour les piscines ;
- lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur l'une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 3 mètres

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

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes et dans tous les cas cette hauteur ne peut excéder 12 mètres ni 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

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

Se reporter au titre VI.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - une place par tranche de 50 m² de SHON
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Non réglementé.

ZONE UD

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités correspondant aux extensions du centre ancien et aux quartiers excentrés.

Elle comprend trois secteurs :

- **UDa**, où l'assainissement est assuré de manière autonome,
- **UDc**, correspondant aux quartiers du centre, plus denses,
 - **La zone UDc comprend un sous-secteur UDc1, spécifique au projet de valorisation de la friche commerciale et concerné par une Orientation d'Aménagement (OA),**
- **UDe**, qui correspond aux quartiers excentrés, moins denses.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les dépôts de matériaux inertes (à l'exception du sous-secteur UDc1),
- Les carrières,
- Les installations classées sauf celles citées à l'article UD 2,
- Les éoliennes

Concernant le sous-secteur UDc1 : Au-delà des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, sont également interdites les constructions à usage d'habitation, d'hôtels et d'autres hébergements hôteliers.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées dans la mesure où elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité du voisinage et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le tissu urbain environnant.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou d'artisanat autorisé, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles

présentent.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Concernant le sous-secteur UDc1 : Les occupations et utilisations du sols citées ci-dessus et non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement (OA) « route de Sauzet ».

Les dépôts de matériaux inertes sont autorisés sous réserves qu'ils soient masqués par un écran végétal sur les trois limites du site.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule automobile devant le portail, côté extérieur.

2. Voirie :

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

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

Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur le terrain, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante et après accord des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

En secteur UDa, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, **sauf secteur UDa** où la surface de la parcelle doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan et hors sous-secteur UDc1, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour l'aménagement de constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul minimum ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Concernant le sous-secteur UDc1 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Avec un recul de 40 mètres minimum vis-à-vis de l'axe de l'A7 ;
- En limite ou avec un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois :

- un recul inférieur, vis-à-vis de la marge de recul depuis l'A7, pourra être admis pour les réseaux d'intérêt public,

- un recul inférieur, vis-à-vis des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer, pourra également être admis pour des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (abribus, transformateur électrique...), pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du sous-secteur UDc1 : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au moins égale à sa demi-hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite, la hauteur sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf dans le cas de bâtiments mitoyens qui peuvent dépasser cette hauteur sur limite.

Toutefois :

- l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis,
- des implantations différentes sont admises pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble, dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble,
- les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 3 mètres.

Concernant le sous-secteur UDc1 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative de l'Orientation d'Aménagement (OA) doit être au moins égale à sa demi-hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives (correspondant au périmètre de l'OA) pourra être comprise entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres ni 2 niveaux (R+1), sauf pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur ne doit pas dépasser 12 m.

En **secteur UDc, y compris en sous-secteur UDc1**, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres ni 3 niveaux (R + 2).

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI.

En sus, concernant le sous-secteur UDc1 : Les façades Est des bâtiments côté autoroute A7 seront dépourvues de toutes ouvertures (sauf ouvertures mineures pour sanitaires, local technique, de sécurité...) afin de réduire l'impact des bruits aériens extérieurs.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du sous-secteur UDc1, sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface de vente ou d'exposition.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

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

Concernant le sous-secteur UDc1 : 50% minimum des espaces de stationnement doivent être perméables.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu : au moins 5 % de la surface totale du tènement support de l'opération, pour les opérations de plus de 5 logements.

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDc et UDe, le COS est limité à 0,3, sauf pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le C.O.S. est limité à 0,7.

Dans le secteur UDc, le COS n'est pas limité.

Dans le secteur UDe, le COS est limité à 0,25, sauf pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le C.O.S. est limité à 0,7.

ZONE UG

Zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant au domaine du Golf.

Elle comprend deux secteurs :

- **UGd** à vocation mixte et plus dense,
- **UGh** à vocation hôtelière.

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- artisanal,
- de commerce **sauf en secteur UGh et UGd**,
- d'hébergement hôtelier **sauf en secteur UGh**,
- d'entrepôt,
- d'équipement d'intérêt collectif **sauf en secteur UGd**.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les carrières
- Les éoliennes
- Les installations classées sauf celles citées à l'article UG 2,

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

Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone UG**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Sont autorisées **dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGh et UGd**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage de bureaux et services, à condition que ces constructions soient liées à une habitation et que l'activité professionnelle ne puisse générer aucune nuisance pour le voisinage.

Sont autorisés **dans le secteur UGd uniquement**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services et équipements d'intérêt collectif à condition que les activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient intégrées au tissu urbain existant.

Sont autorisées **dans le secteur UGh uniquement**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions à usage commercial et de bureaux et services à condition d'être liées aux activités sportives et hôtelières,
- les installations classées liées aux activités hôtelières et commerciales.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

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

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

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain, par infiltration et/ou rétention.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, **sauf en secteur UGh** dans lequel les constructions doivent être implantées en retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Un retrait inférieur sera admis pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle elle n'est pas implantée, doit être au moins égale à sa demi hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres **sauf en secteur UGh** où la distance doit être au moins égale à sa demi hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

En cas d'implantation en limite, la hauteur sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf dans le cas de bâtiments mitoyens qui peuvent dépasser cette hauteur sur limite.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

En outre, toute construction doit être éloignée des limites périphériques de la zone UG d'une distance minimum de 4 m.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone UG à l'exception du secteur UGh :

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

En secteur UGh :

Les annexes du château doivent être intégrées ou accolées au volume principal. Cependant les annexes nécessaires au bon fonctionnement des activités sportives et commerciales peuvent être

disjointes du volume principal sous réserves qu'elles soient traitées sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder R+1 ou 7 m à l'égout **dans l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGd et UGh.**

En secteur UGd, la hauteur des bâtiments ne peut excéder R + 2 ou 9 m à l'égout.

En secteur UGh, les constructions devront avoir des hauteurs compatibles avec celles du bâtiment existant (château) sans jamais pouvoir dépasser 12 m au total. Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur ne pourra excéder R + 2 ou 9 m à l'égout.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

Dans l'ensemble de la zone UG :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

En secteur UGh :

- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - une surface de stationnement au moins égale à 80% de la SHON pour les constructions affectées à des salles de réunion ou de spectacle.
- Pour les constructions à usage commercial : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la SHON affectée à l'usage commercial.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. L'allée d'arbres existante doit être conservée.

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans l'ensemble de la zone UG, à l'exception des secteurs UGd et UGh, le COS est limité à 0,2.

En secteurs UGd et UGh, il n'est pas réglementé.

ZONE UP

**Zone urbaine à vocation principale d'habitat
correspondant au domaine de la Palmeraie.**

**La zone UP est en partie concernée par des secteurs de risques technologiques
liés au pipeline, repérés par une trame particulière au document graphique
et soumis à dispositions spécifiques.**

Elle comprend un secteur UPv, dans lequel seuls les garages sont autorisés.

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Sont autorisées **dans la zone UP, à l'exception du secteur UPv**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement dans leur volume des bâtiments existants, à condition de respecter leurs caractéristiques extérieures, pour un usage :
 - d'habitation,
 - de bureaux ou de services,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente par commerce.
- Les piscines, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, les clôtures et murs de clôture, liés aux constructions autorisées.
- Les locaux techniques à usage collectif nécessaires au fonctionnement du site (abri poubelles, local technique piscine, entreposage du matériel d'entretien), dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une bonne intégration du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Sont autorisées **dans le secteur UPv**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions à usage de garages, à condition qu'elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur au sommet et sous réserve d'une bonne intégration au site.
- les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

En outre, dans les secteurs de risques technologiques se reporter à l'article 9 des Dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Un accès unique à la zone est autorisé, il doit déboucher sur le chemin du canal (ancienne RD 540).

2. Voirie :

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

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

ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain, par infiltration et/ou rétention.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 25 m (usage activités) ou 35 m (usage habitation) au moins de l'axe du CD 540 et à 15 m au moins de l'axe des autres voies publiques.

L'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas ce recul est admis.

Un retrait inférieur sera admis pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UP, à l'exception du secteur UPv, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Dans le **secteur UPv**, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 5 mètres

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur au faîtage des constructions est limitée au maximum de l'existant et à 3 niveaux (R + 2) sauf contrainte technique dûment justifiée. Pour les locaux techniques admis, la hauteur maximum autorisée est de 3 m au faîtage.

En **secteur UPv**, la hauteur au faitage des constructions est limitée à 4,5 m.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1 m, sauf pour les murs en pierres similaires au mur existant qui pourront excéder 1 m sans dépasser la hauteur du mur existant.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou de l'ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les caractéristiques des bâtiments existants devront être préservées : matériaux, couleur, volume et percements notamment.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SHON,
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins également à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition,
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement, s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars ainsi que les abris pour les deux roues.

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

Un aménagement paysager de l'ensemble doit être recherché.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de stationnement.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagé en espaces communs plantés.

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

Non réglementé.

ZONE UJ

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle comprend un secteur UJa, où l'assainissement est assuré de manière autonome.

La zone UJ est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation liés au Jabron, repérés par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir
- Les carrières
- Les éoliennes.

En outre, **dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au Jabron**, toute construction est interdite.

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

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

- Les installations classées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, **dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié au Jabron**, les clôtures sont autorisées sous condition qu'elles soient constituées d'un grillage simple, sans mur-bahut.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être aménagés de manière à ce que les véhicules n'aient pas à effectuer de manoeuvre sur la voie publique pour entrer ou sortir des lots.

2. Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement des véhicules lourds.

ARTICLE UJ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

Dans le secteur UJa, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation.

3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- à 25 mètres de l'axe de la RD 540.

Toutefois des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres.

ARTICLE UJ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m, en outre entre 2 façades dont au moins l'une est percée de baies servant à l'éclairage des locaux de travail, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus haute des 2 constructions, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UJ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du tènement support.

ARTICLE UJ 10 – HAUTEUR MAXIMUM 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 jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE UJ 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI.

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

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

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations avec un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m².

Les façades des terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives dont la hauteur est limitée à 2 m.

En limite de zone des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

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

Non réglementé.

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

ZONE AUa

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUa est à vocation dominante d'habitat et services.

Elle comprend un **secteur AUae** à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt,
- d'hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les carrières
- Les installations classées sauf celles citées à l'article AUa 2,

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

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

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

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

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

- Dans les zones AUa, à l'exception du secteur AUae, les constructions doivent s'intégrer dans des opérations d'aménagement d'ensemble, après réalisation des réseaux publics nécessaires jusqu'au droit de la zone considérée et l'aménagement du chemin des Vignes.

- Dans le secteur AUae, les constructions seront autorisées après réalisation des réseaux publics nécessaires jusqu'au droit de la zone considérée.
- Les servitudes instaurées de l'article L 123-1 16° du Code de l'Urbanisme (voir sur le règlement graphique) devront être respectées.
- Les opérations d'aménagement et les constructions doivent respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement ».

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, sauf en secteur AUae ;
 - de bureau, sauf en secteur AUae ;
 - de commerce, sauf en secteur AUae ;
 - d'équipement collectif.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les éoliennes à condition qu'elles soient prévues dans le plan d'aménagement du secteur dans le cadre d'un éco-quartier.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, d'artisanat ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Aucun accès direct des constructions ne sera autorisé sur la RD 169 et un seul accès de voirie y sera autorisé. Les accès doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule automobile devant le portail côté extérieur.

2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante, et après accord des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieures ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 3 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions devront également respecter les principes d'implantation définis dans le document « orientations d'aménagement ».

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle elle n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite, la hauteur sur limite ne peut excéder 4 mètres, sauf dans le cas de bâtiments mitoyens qui peuvent dépasser cette hauteur sur limite.

Toutefois :

- des implantations différentes sont admises pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble, dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble,
- les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 3 mètres

Les constructions devront également respecter les principes d'implantation définis dans le document « orientations d'aménagement ».

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

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois les garages liés aux groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres ni 3 niveaux (R+2).

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 places par tranche de 50 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement,
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition,
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- Etablissements scolaires : 2 places par classe.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement) et aménagés en espaces verts ou de jeu : au moins 5 % de la surface totale du tènement support de l'opération, pour les opérations de plus de 5 logements.

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

Le C.O.S. est limité à 0,35 sauf en secteur AUae où il n'est pas règlementé.

ZONE AUb

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUb est à vocation dominante d'habitat. Elle correspond à un quartier périphérique en coteau, où le tissu urbain sera moins dense.

Elle comprend un **secteur AUb1** où les conditions d'ouverture à l'urbanisation et le COS diffèrent et un **secteur AUb2** où le COS diffère.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- de commerce,
- d'hébergement hôtelier,
- industriel, artisanal
- d'entrepôt,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des aires de stationnement ouverts au public),
- Les carrières,
- Les installations classées,

En outre, dans une bande de 30 m de part et d'autre sous l'axe de la ligne très haute tension, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (transformateur,...).

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

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

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

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

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

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur, après réalisation des réseaux publics nécessaires au droit de chaque secteur. Sauf dans le secteur AUb1 où la zone sera constructible dès réalisation des réseaux publics nécessaires au droit du secteur.
- Les opérations d'aménagement et les constructions doivent respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement ».

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - de bureau et services, à condition d'être lié à une habitation,
 - d'équipement d'intérêt collectif.
- Les éoliennes à condition qu'elles soient prévues dans le plan d'aménagement du secteur dans le cadre d'un éco-quartier.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Aucun accès direct nouveau ne sera autorisé sur le chemin de l'Abri. Les accès doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement :

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement d'au moins un véhicule automobile devant le portail côté extérieur.

2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voiries nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre un demi-tour.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante, et après accord des autorités compétentes.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Electricité et Téléphone :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour une construction mitoyenne d'un bâtiment existant ;
- Pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
- Pour les piscines ;
- Pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres, sauf pour les piscines pour lesquelles le retrait minimum est de 1 mètre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à sa demi-hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (permis groupé ou lotissement), cette disposition s'applique à chacun des lots ou terrains support d'une construction.

Toutefois :

- la construction de bâtiments mitoyens sur la limite séparative est autorisée,
- l'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admis,
- les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives,
- Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres.

ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres ni 2 niveaux (R+1).

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles est admis à condition de ne pas augmenter la hauteur existante.

ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain d'assiette du projet.

Sont exigées au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les aires de stationnement) et aménagés en espaces verts ou de jeu : au moins 5% pour les opérations de plus de 5 logements.

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

Le C.O.S. est limité à 0,3, sauf dans les secteurs AUb1 et AUb2 où il est limité à 0,25.

ZONE AUaj

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation, selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement. La zone AUaj est à vocation d'activités économiques.

ARTICLE AUaj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitat,
- d'hébergement hôtelier.

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Aires de jeux et de sports
- Les terrains de camping et d'habitations légères de loisir
- Les carrières
- Les éoliennes.

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

1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2) ci-après, sont soumises à la condition suivante :

- Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUaj.
- Les opérations d'aménagement et les constructions doivent respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement ».

2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1) ci - avant, sont admis dans la zone AUaj :

- Les constructions à usage :
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt,
 - de commerce,
 - de bureaux,
 - d'équipement d'intérêt collectif,
- Les installations classées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec celui de la zone.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

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

1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès directs sur la RD 540 sont interdits.

Les accès doivent être aménagés de manière à ce que les véhicules n'aient pas à effectuer de manœuvre sur la voie publique pour entrer ou sortir des lots.

2. Voirie :

La voirie de desserte primaire aura les caractéristiques suivantes : bande de roulement de 6 m de large et trottoir de 2 m.

ARTICLE AUaj 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement :

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle, par infiltration.

Les eaux pluviales de la voirie de desserte devront être rejetées au réseau collectif pluvial.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUaj 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUaj 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées

- à 25 mètres de l'axe de la RD 540,
- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques,

Toutefois des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUaj 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres

ARTICLE AUaj 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 m, en outre entre 2 façades dont au moins l'une est percée de baies servant à l'éclairage des locaux de travail, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur de la plus haute des 2 constructions, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AUaj 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du tènement support.

ARTICLE AUaj 10 – HAUTEUR MAXIMUM 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 jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions implantées dans une bande de 50 mètres le long de la RD540.
- 10 mètres, sauf contrainte technique dûment justifiée, dans le reste de la zone.

ARTICLE AUaj 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI, en outre :

- Pour les parcelles en façade de la RD 540 :
 - la façade « noble » du bâtiment (vitrine, entrée ...) devra être implantée côté RD 540, et les bâtiments devront être orientés parallèlement aux limites parcellaires actuelles, dans la continuité des modes d'implantations existants.
 - Les enseignes ne devront pas dépasser du bâtiment.
 - les clôtures devront être constituées d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle sur muret de 0,4 m maximum et être complétées par une végétation évitant d'occulter les façades : végétation basse de type buisson, ou arbres de haute tige en alignement relâché.
- Pour les parcelles à l'arrière :
 - les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte interne, de manière à conserver une certaine structuration du bâti,
 - les clôtures devront être constituées d'un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle sur muret de 0,4 m maximum et être doublées d'une haie vive d'essences locales variées mélangées.
 - les murs pleins sont autorisés dans la limite de 1 m de hauteur.
- Pour tous les bâtiments de la zone :
 - les bardages brillants ou trop clairs sont proscrits ; les coloris de bardage ou d'enduits devront être mats et plutôt foncés ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux façades vitrées ;
 - enseignes : elles sont à intégrer aux façades des bâtiments ou au mur du portail.

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

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

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

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

Toutefois, la mutualisation des espaces de stationnement entre plusieurs lots sera autorisée : dans ce cas les prescriptions définies ci-dessus en matière de surface de stationnement minimum seront réduite de 35%.

En outre, 10 places de stationnement collectives doivent être prévues dans le cadre de l'aménagement de la zone AUaj.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent comporter des plantations avec un minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m².

Les façades des terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives dont la hauteur est limitée à 2 m.

Une haie brise vent est à créer le long du canal qui traverse la zone, ainsi que sur les limites sud de la zone.

La limite est de la zone devra être plantée d'une haie vive d'essences locales variées (elle ne devra pas être composée uniquement d'essences persistantes).

Les parties privatives non consacrées au stationnement ou au stockage doivent être enherbées et recevoir des plantations d'espèces locales non uniquement persistantes.

Les grillages de clôture devront être doublés de haies vives d'essences locales variées (les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites).

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

Non règlementé.

ZONE AUj

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel et insuffisamment équipée en périphérie. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, après une modification du PLU.

La zone AUj est à vocation d'activités économiques.

La zone AUj est en partie concernée par une bande de sécurité le long de la digue du Jabron, repérée par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE AUj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUj2.

En outre, **dans le périmètre de la bande de sécurité le long de la digue du Jabron**, toute construction est interdite.

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

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, en dehors du périmètre de la bande de sécurité le long de la digue, les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les annexes aux constructions existantes.
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

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

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

La création d'accès directs sur la RD 540 est interdite.

Les accès doivent être aménagés de manière à ce que les véhicules n'aient pas à effectuer de manœuvre sur la voie publique pour entrer ou sortir des terrains.

Voirie :

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

ARTICLE AUj 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Assainissement :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

ARTICLE AUj 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUj 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées

- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- à 75 mètres au moins de l'axe de la RD 540.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de constructions ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Toutefois des retraits compris entre 0 et 5 m pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUj 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 4 mètres

ARTICLE AUj 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUj 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du tènement support.

ARTICLE AUj 10 – HAUTEUR MAXIMUM 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 jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres pour les constructions à usage d'activités, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois, l'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment dépassant ces limites sont autorisés.

ARTICLE AUj 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

Non règlementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**



ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur Ap** strictement protégé.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation liés au Manson et au Jabron, repérés par une trame particulière au document graphique et soumis à des prescriptions particulières.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques technologiques liés au pipeline, repérés par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont autorisées **dans la zone A, à l'exception du secteur Ap**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie par l'article L 311-1 du code rural.
- Les habitations et leurs annexes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m2 de SHON et à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments existants, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne sont pas destinées à accueillir des personnes.

L'emplacement de constructions devra par ailleurs minimiser les impacts sur le foncier agricole et sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Dans le **secteur Ap**, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs), à l'exception des éoliennes, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap** :

- le changement de destination des bâtiments repérés dans le document graphique au titre **du 2°) de l'article L.151-11** du code de l'urbanisme pour l'habitation.
- Les dispositifs de production d'énergie d'origine photovoltaïques à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments (les installations au sol sont interdites).

Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone A**, y compris **dans le secteur Ap**, sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque et si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation du Manson ou du Jabron, toutes les constructions sont interdites.

En outre, dans les secteurs de risques technologiques se reporter à l'article 9 des Dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

1. Accès

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement :

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas, le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 5 mètres.

Toutefois,

- cette règle ne s'applique pas pour les aménagements et extensions de constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 10 mètres pour les constructions agricoles, sauf contrainte technique dûment justifiée.
Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 3,5 mètres pour les annexes aux habitations ;

L'aménagement ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment ne respectant pas ces règles sont admis.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

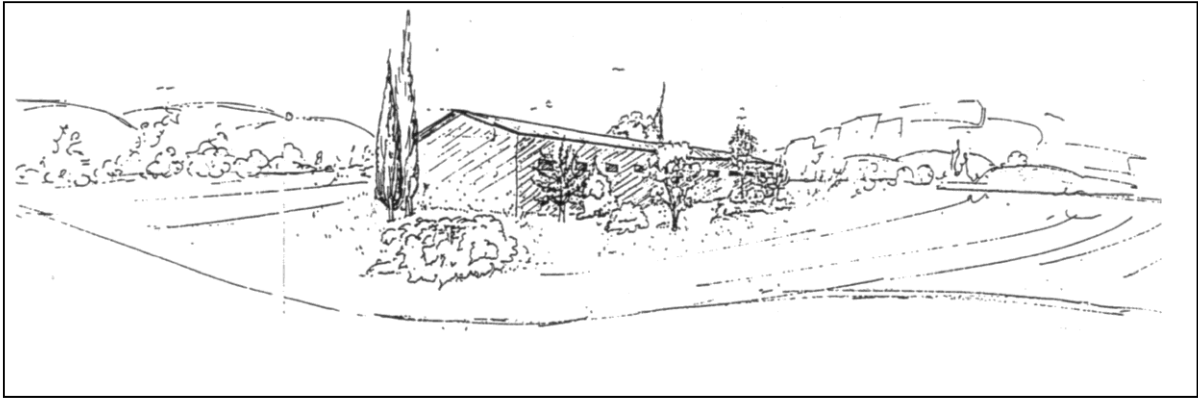
Se reporter au titre VI.

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

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles, dans l'esprit du croquis ci-dessous.



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Elle comprend :

- un **secteur Ng** correspondant au parcours de Golf,
- un **secteur Ns** à vocation de sports et loisirs,
- un **secteur Nser** correspondant à l'ancienne carrière, à vocation de loisirs et de production d'énergie renouvelable.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques d'inondation liés au Jabron et au Manson, repérés par une trame particulière au document graphique et soumis à des prescriptions particulières.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques technologiques liés au pipeline, repérés par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 :

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

1. Sont autorisées **dans la zone N, à l'exception des secteurs Ng, Ns, Nser et en dehors des secteurs à risque d'inondation**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - Le changement de destination en vue de l'habitation des constructions existantes, sous réserve que la construction d'origine ait une emprise au sol supérieure à 50 m² et à l'exception des bâtiments à ossature métallique.
2. Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs à risque d'inondation** :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
 - L'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
 - A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
3. Sont autorisés **dans le secteur Ng** :

- Les installations liées au fonctionnement et à l'entretien du parcours de golf.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que tous les travaux d'aménagement du sol nécessaires à la mise en forme du parcours de golf

4. Sont autorisés **dans le secteur Ns** :

- Les aires de jeux et de sport et les installations nécessaires à ces aires.

5. Sont autorisés **dans le secteur Nser** :

- Les aires de jeux et de sport,
- Les installations de production d'énergie photovoltaïque.

En outre, dans les secteurs de risques technologiques se reporter à l'article 9 des Dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

1. Accès

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les voies nouvelles doivent intégrer un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable :

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

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2. Assainissement des eaux usées :

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol.



– Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent en priorité être traitées sur la parcelle, par infiltration et/ou rétention. L'utilisation d'une cuve de rétention est recommandée.

Quand le traitement à la parcelle est techniquement impossible ou insuffisant, les eaux pluviales sont rejetées en totalité ou en partie au réseau collectif, si ce dernier existe et est en capacité suffisante.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :

- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas le retrait pourra être compris entre 0 et 5 m.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 5 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage, dans ce cas la distance par rapport aux limites séparatives pourra être comprise entre 0 et 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR 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 jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres et 3,5 mètres pour les annexes aux habitations.

Sauf en secteur Ng, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

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

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

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

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

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

Non réglementé.

TITRE VI – ARTICLE 11

Commun à l'ensemble des zones

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration urbaine et naturelle du terrain :

- Les constructions implantées le long des voies de circulation, à l'alignement ou en retrait, devront contribuer au dessin de l'espace public. Elles devront être disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voie qui les longe, sauf mention contraire dans le règlement spécifique de chaque zone.
- Les clôtures le long des voies publiques sont à considérer comme la première façade de la maison. Le traitement sera en harmonie avec celui de la construction principale (enduits, couleurs, portail...).
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

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

1 – Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Les extensions de bâtiments devront être en harmonie avec l'existant.

Les antennes et climatiseurs devront être implantés de manière à ne pas être visible de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique.

2 - Toitures

La toiture est la cinquième façade de la construction. Elle sera soignée comme telle.

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Pour les constructions de conception traditionnelle, les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 15 et 40%. Pour les bâtiments agricoles, les bâtiments mono-pente sont interdits à l'exception de ceux adossés à un bâtiment plus important.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie. Les toitures végétalisées sont admises.

Toitures des constructions à l'alignement : les toitures des constructions implantées à l'alignement de la voie publique ne peuvent pas présenter de débord supérieur à 1 m au-delà de l'alignement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (« chien assis ») sont interdites.

3 - Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles doivent être de conception simple.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades, sauf s'ils sont réalisés en pierres du pays.
- Les clôtures doivent être composées :

Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat:

- * pour les clôtures en bordure de voie ou d'emprise publique :
 - soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 m de hauteur, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- * pour les clôtures en limite séparative :
 - leur composition est libre, mais elles ne devront pas dépasser 1,8 m de hauteur au total.
 - **sauf pour les limites de propriétés donnant sur une zone naturelle ou agricole** : les clôtures seront alors constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage avec poteaux métalliques (un muret de 0,2 m de hauteur au maximum est admis pour implanter la clôture) et ne devront pas dépasser 1,8 m.

Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités économiques :

se reporter au règlement spécifique de chaque zone.

Dans les zones naturelles et agricoles les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales mélangées pouvant être doublée d'un simple grillage.

Dans toutes les zones :

- Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture s'il y en a.
- Les dispositifs occultant ou semi-occultant (de type brise-vue, ...) sont interdits.

ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts et alignements d'arbres repérés sur le document graphique du PLU sont protégés : à ce titre, toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'entretien et l'aménagement de ces espaces est admis à condition de ne pas les dénaturer et de préserver leur caractère d'espaces verts.

Les arbres ne peuvent être abattus que pour des motifs sanitaires ou de sécurité et doivent alors être remplacés.

EQUIPEMENTS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.