

Plan local d'urbanisme (PLU) de la
Ville de Donzère

Pièce n°4 – Règlement écrit

Plan local d'urbanisme approuvé le	03.03.2012
Révision simplifiée approuvée le	27.02.2014
Modification n°1 approuvée le	11.03. 2016
Modification simplifiée N°1	27.01.2017
Modification N°2 approuvée le	21.07.2017
Modification simplifiée N° 2	12.10.2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le	20.09.2019

Modification n°3 approuvée le 14.09.2026

Sommaire

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES **p.2**

Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p.7**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone Ua p.8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub p.16
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Uc p. 26
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Ud p. 34
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone Ue p. 42

Titre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **p. 49**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AUc p. 50
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUd p. 58
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUe p. 66
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone AU p. 74

Titre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **p. 78**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A p. 79

Titre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **p. 85**

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N p. 86

Titre 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Donzère.

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

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme demeurent applicables.
Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.
Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- le sursis à statuer (L 111-7 du code de l'urbanisme) ;
- le droit de préemption urbain (L211-1 du code de l'urbanisme) ;
- les zones d'aménagement différé (L 212-1 du code de l'urbanisme) ;
- la réalisation d'opérations d'archéologie préventive (L 425-11 du code de l'urbanisme) ;
- les règles d'urbanisme des lotissements (L 442-9 du code de l'urbanisme).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.
Des indices spécifiques se superposent au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des périmètres où des prescriptions réglementaires spécifiques ponctuelles s'appliquent, quelque soit la zone ou le secteur. Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune, et aux zones où les
capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- Les zones Ua ;
- Les zones Ub, avec le secteur Ubp ;
- Les zones Uc, avec le secteur Uc1 et le secteur Uc2 ;
- Les zones Ud ;
- Les zones Ue, avec les secteurs Ues, Uem et Uea.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- ***Les zones « AU » indicées***

  Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone « AU » indicée ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans les zones « AU » indicée, les constructions 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.

  Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

  - les zones AUc, avec le secteur AUc2 ;
  - Les zones AUd ;
  - Les zones AUe, avec les secteurs AUeL et AUem.

-***Les zones « AU » non indicées***

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

  Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones AU.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent aux zones A avec le secteur Ap.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles correspondent aux zones de la commune de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent aux zones N avec le secteur Nc, le secteur Nd, le secteur Ne, le secteur Nf, le secteur Np et le secteur Nr.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (article R 123-11 du code de l'urbanisme) :
- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondations justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités et repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement écrit de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
Des adaptations pourront être autorisées, voire conseillées, afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des projets contemporains de qualité architecturale.

Article 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf si ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.8 du Code Forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008.
De plus, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 –ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5, 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis remarquables répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme concernent l'ancienne chocolaterie des moines d'Aiguebelle et sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). S'appliquent les règles suivantes :

- tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine ;

-les extensions des constructions et ensembles bâtis cités à l'article 9.1 ci dessus, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;

- les éléments bâtis remarquables répertoriés doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Dans le cas du parc de l'ancienne chocolaterie, il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Les arbres remarquables existants doivent cependant être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences initiales.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La **zone Ua** recouvre la partie urbaine centrale dense à forte valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Article Ua.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services, pour des destinations autres que le commerce ou les services.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ua.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

. et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- les travaux et installations **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ua. 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la desserte

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article Ua. 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain. Dans leur partie aérienne, ils devront suivre les génoises, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre les immeubles.

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article Ua. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :
  . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;
  . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
  . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

Article Ua. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des voies, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu) ;
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.

Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fond voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ou si leur hauteur n'excède pas 4 mètres.
- Dans les autres cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Article Ua. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article Ua. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ua. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres.

Article Ua. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Toitures

- Les faîtages et égouts de toiture doivent être parallèles aux voies publiques ;
- Les toitures en angle de rue doivent être réalisées en croupe ;
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de courant et de couverte ; les couleurs rouge cru et jaune sont interdites ;
- Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise, la corniche ou le dépassé de toiture sans rajout de maçonnerie ;
- Les supports rigides en sous toiture sont proscrits ;
- Les rives seront constituées par une double rangée de tuiles canal posée en couverte de la tête de mur ;
- La fermeture de l'avant toit sera constituée suivant l'ouvrage :
    - soit par une génoise dont le nombre de rangs en tuiles rondes est égal au nombre de niveaux du bâtiment,
    - soit par un support de charpente recevant un lattis et un enduit grillagé au mortier de chaux imitant les corniches en pierre,
    - soit par un dépassé de toit possédant une taille de 30cm au maximum réalisé en volige sur des corbeaux en bois horizontaux.
- Aucun bois de charpente ne sera visible en pignon et façade ;
- Les souches de cheminées seront en section rectangulaire, soit enduites au mortier soit en pierres ;
- Les solins doivent présenter un aspect en plomb ou zinc prépatiné ou enduits en finition dans le ton de la souche ;
- Les panneaux de chauffage solaire par capteurs thermiques sont seuls autorisés. Ils seront :
    - uniquement disposés en partie haute des toitures,
      intégrés dans l'épaisseur de la couverture en remplacement des tuiles, sans excéder 20 % de la surface du versant de toiture où ils seront installés,
    - non visibles depuis l'espace public à proximité.

3) Murs

- Suivant le type de maçonnerie des façades, les murs seront :
    - soit en pierre calcaire de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;

    - soit enduits avec un mortier de chaux et de sable non tamisé à granulométrie variée de teinte ocrée, dont l'aspect sera taloché finement.
- La coloration des enduits, si elle ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage local.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierre de taille, encadrement de baies, chaînage d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites.
- Toute peinture appliquée directement sur les pierres est interdite.

4) Percements

- Les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis.
- La création de porte-fenêtre et de balcon sur l'espace public est interdite ; toutefois il pourra être admis, suivant la composition de la façade et le type d'ouverture existante une porte-fenêtre avec un garde-corps sans saillie du plan de la façade ; la pierre de seuil devra être alors moulurée.
- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite pourront déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à 20 centimètres du parement extérieur de la façade.
- L'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant.
- La hauteur des percements est décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur ; les fenêtres immédiatement sous toiture ou en combles seront plus petites que celles situées aux étages inférieurs.
- Les appuis de fenêtres seront réalisés en pierre moulurée.

5) Menuiseries

- La quincaillerie sera peinte de la même couleur que les menuiseries. Pour les portes d'aspect ciré, elle sera peinte en noir ou laissée de la couleur du métal.
- Les fenêtres ou portes-fenêtres seront « ouvrant à la française » (ouverture battante vers l'intérieur) à deux vantaux avec des bois horizontaux créant 3 ou 4 compartiments rectangulaires dans le sens vertical et vitrés avec une vitre clair ; les menuiseries de petite dimension ou celles dont la composition de façade le justifie peuvent être à un vantail vitré d'une seule pièce.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées ou ajoutés pour partie avec des lamelles horizontales ; les écharpes en Z sont interdites.
- La pose des volets extérieurs sur des baies à meneaux est interdit.
- La profondeur des embrasures sera respectée ; la pose de menuiseries au nu extérieur du mur de façade est interdite.

6) Ouvrages annexes

- La pose apparente en façades et pignons de canalisations de gaz et d'eaux usées est interdite.

- La réalisation de conduits de fumée et de ventilation en saillie sur les façades et pignons sont interdits.

Article Ua. 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective,
- Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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 ;
- Les arbres de haute tige à planter seront retenus parmi des feuillus ou des fruitiers. Les conifères ne sont pas recommandés, à l'exception des cyprès ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m².

Article Ua. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La **zone Ub** concerne des secteurs périphériques du centre. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend un **secteur Ubp** reconnu pour son intérêt patrimonial.

Article Ub. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées ;
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ub.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Rappel :
Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial identifié en application de l'article L.123-1-5,7ème° du code l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (voir l'article 6 des dispositions générales). L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination éventuel des bâtiments et ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions figurant à l'article 6 des dispositions générales.

Article Ub.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la desserte

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande de roulement d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ub. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

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

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article Ub.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise de voies privées ouvertes à la circulation publique
Chemins piétons et cyclables	Néant

- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Article Ub.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règles applicables en zone Ub, en dehors du secteur Ubp

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ;
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

. Elles constituent des annexes au bâtiment principal

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

2) Règles applicables uniquement dans le secteur Ubp

- Dans le secteur Ubp, les constructions seront implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fond voisin. En l'absence de construction en limite séparative, les règles du paragraphe Ub.7 § 1) ci-dessus s'appliquent.

Article Ub.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article Ub.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ub.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ;
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur ;
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres, excepté dans le secteur Ubp où la hauteur maximale est fixée à 9 mètres ;
- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m aux égouts de toiture.

Article Ub.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme : "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*". Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A- Règles applicables en zone Ub, en dehors du secteur Ubp

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage ;
- Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ; non réglementé pour les ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions ;
- Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

3) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

B- Règles applicables uniquement dans le secteur Ubp

1) Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal qui comportera des tuiles de courant et de couverte, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre. Les couleurs rouge cru et jaune sont interdites.
- Le faîtage sera parallèle à la façade sur rue, toutefois les bâtiments existants qui présentent une autre disposition d'origine peuvent déroger à cette règle.
- La fermeture de l'avant-toit sera constituée suivant l'ouvrage existant :

. soit par une génoise dont le nombre de rangs en tuiles rondes est égal au nombre de niveaux du bâtiment,

. soit par un support de charpente recevant un lattis et un enduit grillagé au mortier

de chaux imitant les corniches en pierre.

- Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Aucun bois de charpente ne sera visible en pignon et façade.
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaire, soit enduites au mortier soit en pierres.
- Exceptionnellement des toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre bâtiments ou pour maintenir une disposition d'origine.
- Les châssis de toiture seront toujours plus hauts que larges et encastrés dans le plan de la couverture : leur nombre est limité à deux châssis par versant.
- Les panneaux de chauffage solaire par capteurs thermiques sont seuls autorisés. Ils seront :
    - uniquement disposés en partie haute des toitures,
    - intégrés dans l'épaisseur de la couverture en remplacement des tuiles, sans excéder 20 % de la surface du versant de toiture où ils seront installés,
    - non visibles depuis l'espace public à proximité.

2) Murs

- Pour les immeubles existants, la totalité des façades sera enduite de manière identique, toutefois peuvent déroger à cette règle :
    - les immeubles possédant un commerce en rez-de-chaussée suivant les prescriptions portées aux façades commerciales,
    - les façades où subsiste un appareillage de pierre de taille.
- La coloration des enduits, si elle ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants), sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage local.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites.
- Toute peinture appliquée directement sur les pierres est interdite.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade, sauf s'ils sont réalisés en pierres calcaire de taille.

3) Percements

- Les alignements verticaux devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairement sera supérieure à leur largeur dans une proportion de l'ordre de 1,6.
- Les ouvertures de taille inférieure ou égale à 60 cm pourront être inscrites dans un carré ; celles situées au dernier niveau pourront être plus larges que hautes pour s'aligner avec la largeur des baies inférieures.
- Les portes cochères et leur linteau cintré seront maintenus.

4) Menuiseries

- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales avec traverses hautes et basses ou sur cadre intérieur rapporté ou ajourés pour partie avec des lamelles horizontales ; les écharpes en Z sont interdites.
- La profondeur des embrasures sera respectée : la pose de menuiseries au nu extérieur du mur de façade est interdite.
- Les fenêtres ou portes-fenêtres seront « ouvrant à la française » (ouverture battante vers l'intérieur) à deux vantaux avec des bois horizontaux créant 3 ou 4 compartiments rectangulaires dans le sens vertical et vitrés avec une vitre clair ; les menuiseries de petite dimension ou celles dont la composition de façade le justifie peuvent être à un vantail vitré d'une seule pièce.

5) Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les canalisations d'évacuation des eaux domestiques ne devront pas être en saillie sur les façades et seront intégrés dans le volume du bâti.
- Les murs de clôture sur voie publique seront réalisés :
    - soit en enduit de manière identique à la façade,
    - soit en moellons de calcaire hourdés au mortier de chaux.
- Les murs maçonnés possèderont une épaisseur minimum de 30 cm et une hauteur variant de 1 à 2 mètres. Toutefois, si leur hauteur est comprise entre 1 et 1,2 mètres, ils pourront recevoir une grille traditionnelle à barreaux droits et doublée d'une haie végétale ; la pose de grillage n'est pas autorisée.
- Le long du domaine public, les clôtures entre deux bâtiments seront uniquement en maçonnerie.

6) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article Ub. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

    <u>En zone Ubp</u> :

    - Lorsque le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, il est exigé au minimum 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article Ub. 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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone ;
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement ;
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article Ub. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La **zone Uc** concerne des secteurs d'extensions urbaines et comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat. Elle est composée de deux secteurs :

- un **secteur Uc1** correspondant aux anciennes cités historiques de Donzère (Cité des Chênes et cité des Roches) ;
- un **secteur Uc2** correspondant aux extensions urbaines diffuses en limites sud et ouest de la commune : quartier des Moutons et quartier des Chênes – *hors cité historique*.

Article Uc. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées ;
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Uc. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Uc. 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande de roulement d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Uc. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

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

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article Uc. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Uc. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	**Recul minimum**
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	*Néant*
Chemins piétons et cyclables	*Néant*

- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Article Uc. 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres. Dans le secteur Uc1, la différence d'altitude ne peut être inférieure à 3 mètres ;
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles constituent des annexes au bâtiment principal.

- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article Uc. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article Uc. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Uc. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article Uc. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

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

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ; non réglementé pour les ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usagers locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article Uc. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Maisons individuelles : 2 places par logement ;
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

- 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

- si la surface de vente est inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article Uc. 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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone ;
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement ;
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article Uc. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La **zone Ud** correspondant à un vaste secteur d'urbanisation diffuse sur lequel la densification des terrains déjà urbanisés est limitée en application de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, compte-tenu des enjeux environnementaux et territoriaux.

Article Ud. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées ;
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ud. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des constructions autorisées au titre de l'article Ud. 1 et de l'article Ud. 2 est **soumis à l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme** qui stipule que « *si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés* ».

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

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ud. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la desserte

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande de roulement d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ud. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

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

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article Ud. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ud. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	*Néant*
Chemins piétons et cyclables	*Néant*

- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Article Ud. 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ;
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles constituent des annexes au bâtiment principal.

- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 4 m ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article Ud. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article Ud. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ud. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Article Ud. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

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

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usagers locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article Ud. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Maisons individuelles : 2 places par logement ;
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

- 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

- si la surface de vente est inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;

- si la surface de vente est supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone ;
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement ;
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article Ud. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries.

La zone Ue comprend un **secteur Ues** sur lequel sont autorisées les constructions permettant d'accueillir des établissements de santé (indice « s ») et des **secteurs Uea et Uem** où les installations classées soumises à autorisation sont autorisées ; le secteur **Uem** se distinguant du secteur **Uea** par des hauteurs bâties plus importantes.

Article Ue. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions destinées à l'habitation, exceptées celles autorisées sous condition (*voir l'article Ue. 2 du présent règlement*),
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les Installations classées, excepté celles autorisées à l'article Ue 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares, excepté dans le secteur Uec où ce type d'aménagement est autorisé.

En outre, dans le **secteur Ues**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ue. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions destinées à l'habitation **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone et à condition d'être réalisées simultanément et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- dans le secteur Uea, sont autorisées les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des secteurs environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur Ues sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- les constructions destinées à l'habitation **à condition** qu'elles répondent aux conditions générales de la zone Ue mentionnées précédemment (*constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone*), ou à condition qu'elles soient destinées à accueillir des résidants dont la présence est justifiée par l'activité d'un établissement de santé.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article Ue. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès directs sur la RN7 sont interdits.

2) Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ue. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article Ue. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ue. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
  - d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RN7.

- Dans la marge de recul de 60 m figurant au plan vis-à-vis de l'autoroute pour la partie Nord de la zone Ue des Eoliennes, sont admises les aires de stationnement sans ombrières photovoltaïques, ces dernières devant respecter la marge de recul.

Article Ue. 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux point sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

Article Ue. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être éloignée d'au moins 4 mètres.

Article Ue. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Article Ue. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres, sauf dans les secteurs Uel et Uem où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres
- La hauteur des ombrières photovoltaïques est limitée à 11 m
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Article Ue. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée.

5) Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés ;
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

6) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article Ue. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article Ue. 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 être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Article Ue. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La **zone à urbaniser AUc** correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUc est composée d'un **secteur AUc2**, correspondant à l'urbanisation d'un espace interstitiel situé sur la partie ouest de la commune (quartier des Moutons).

Article AUc. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées ;
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles visées à l'article AUC.2.

Article AUc. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUc :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUc dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et

utilisations du sol autorisées dans la zone,
. et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme :

- les constructions ou installations **à condition** que leur superficie ne dépasse pas 2 m².

La servitude est mise en place car il convient préalablement à l'urbanisation de déterminer précisément et de manière transversale la faisabilité de l'opération au regard de la sécurisation de la desserte viaire et des accès à l'échelle du quartier ainsi que la prise en compte du projet communal de liaison douce devant relier les parties Ouest et Est de la voie ferrée.

Article AUc. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AUc. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

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

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article AUc. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUc. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	*Néant*
Chemins piétons et cyclables	*Néant*

- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Article AUc. 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ;
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles constituent des annexes au bâtiment principal.

- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 4 m ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article AUc. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AUc. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUc. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article AUc. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ;

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usagers locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article AUc. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Maisons individuelles : 2 places par logement ;
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

- 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

- si la surface de vente est inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article AUc. 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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone ;
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement ;
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article AUc. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

La **zone à urbaniser AUd** correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu ou pas bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit, en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUd. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les Installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées ;
- les garages collectifs de caravanes et campings cars ;
- les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Article AUd. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUd :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUd dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce **à condition** qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Article AUd. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AUd. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

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

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

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

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article AUd. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUd. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres par rapport à la limite d'emprise
Voies privées	*Néant*
Chemins piétons et cyclables	*Néant*

- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :
  . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure ;

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Article AUd. 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ;
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles constituent des annexes au bâtiment principal.

- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 4 m ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article AUd. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AUd. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUd. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 mètres.

Article AUd. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

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

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usagers locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur

l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article AUd. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Maisons individuelles : 2 places par logement ;
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9) ;
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

- 1 place par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

- si la surface de vente est inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article AUd. 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 espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone ;
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement ;

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article AUd. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

C H A P I T R E III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La **zone à urbaniser AUe** correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu ou pas bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'activités. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit, en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUe est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries.

La zone AUe comprend un **secteur AUeL** permettant d'accueillir un projet de type halte fluviale et un **secteur AUem** avec une mixité des activités et une hauteur maximale plus importante.

Le secteur AUem est concerné par une orientation d'aménagement.

Article AUe. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- les constructions destinées à l'habitation, exceptées celles autorisées sous condition (*voir l'article AUe. 2 du présent règlement*),
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées, excepté celles autorisées à l'article AUe. 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement des parcs d'attraction,
- l'aménagement des aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme (secteur AUeL), sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature excepté celles visées à l'article AUe.2.

Article AUe. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUe :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUe dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, dans la **zone AUe** sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- les constructions destinées à l'habitation **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone et à condition d'être réalisées simultanément et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- dans le secteur AUem, sont autorisées les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation **à condition** que leur présence n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des secteurs environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme (secteur AUeL) :

- les constructions ou installations **à condition** que leur superficie ne dépasse pas 2 m² ;
- les implantations liées à l'utilisation de la voie d'eau réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône **à condition** qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat.

La servitude est mise en place car il convient préalablement à l'urbanisation de connaître les enjeux environnementaux et paysagers liés au classement en cours du site du Défilé de Donzère.

Article AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant les voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8 mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion ;
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations

d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article AUe. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur ;
- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :
  . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
  . pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article AUe 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

Article AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf en AUem ou l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

Article AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ;
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur ;
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres, à l'exception du secteur AUem dans lequel:

  la hauteur est limitée à 30 mètres. En outre, pour répondre aux besoins techniques des zones logistiques de haute technologie, une hauteur plus importante fixée à 40m maximum sera autorisée sur une surface maximale correspondant à 20% de l'emprise bâtie, le volume en sur-hauteur étant nécessairement d'un seul tenant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, éoliennes, etc.).

Article AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Modalité de calcul : Pour les bâtiments de grande dimension excédant 100ml de façade. Le point de référence du TN se prend par tranche de 100 mètres linéaires

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètres sauf en secteur AUem où la hauteur maximale est fixée à 2m
- Un mur plein d'une hauteur de 1,60 m maximum en zone AUe et 2 mètres en secteur AUem est autorisé au droit des portails d'entrée;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade ou en substitution, sans pour cela dépasser le maximum autorisé.

5) Tenue des parcelles

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

6) Autre

- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sauf en secteur Auem, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services

1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

-si la surface de vente est inférieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;

-si la surface de vente est supérieure à 250 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les activités industrielles ou artisanales

Le nombre et la localisation des emplacements de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.

Pour les activités de stockage

1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de stockage.

En secteur AUem :

Le nombre et la localisation des emplacements de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération.

Modalités d'application

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article AUe 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 être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les espaces verts seront conçus de sorte à faciliter et/ou renforcer les continuités paysagères ou écologiques.

Article AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les **zones à urbaniser AU** correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine. Pour ces zones, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée, à la réalisation par la collectivité, des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou révision du PLU si les règles applicables ne sont pas définies par le règlement.

Cette zone constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation mixte (habitat, équipements, activités,…).

Article AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle autre que celles mentionnées à l'article AU.2 est interdite.

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

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

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements non interdits dans la zone.

Article AU. 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

Non réglementé.

2) Dispositions concernant les voiries

Non réglementé.

Article AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Non réglementé.

2) Assainissement des eaux usées

Non réglementé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

4) Electricité et téléphone

Non réglementé.

5) Eclairage des voies

Non réglementé.

Article AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

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

1) Règles générales

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

2) Prescriptions particulières

Non réglementé.

Article AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1) Règles générales

Implantation des habitations : la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3,5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$).

2) Prescriptions particulières

Non réglementé.

3) Annexes de l'habitation

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble et la meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2) Aspect des façades

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments.

3) Dispositions diverses

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

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

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible.

4) Autre

Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposés sur l'espace privé, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend un **secteur Ap** à enjeu paysager sur lequel les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

Article A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A sont interdites toutes les constructions et installations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A.2.

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

Dans les zones A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisés et soumis à condition :

-Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural), **à condition que** les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250m² de surface de plancher ;

Dans les zones A, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration,…) - exception faite des installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent - non destinés à l'accueil de personnes, **à condition de** ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- Les installations utilisant l'énergie mécanique du soleil **à condition** qu'elles soient intégrées à la toiture des bâtiments agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
-La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition que** sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions ou installations **à condition** qu'elles soient liées aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées ;
- Les bandes transporteuses nécessaires au transport de granulat **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article A. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions la voirie

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon

à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent:
  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	**Recul minimum**
Autoroute A7	100 mètres par rapport à l'axe de la voie
Voies publiques	20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques ;
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,
  . pour les constructions et installations nécessaires aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,
  . pour les 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.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ;
- La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions d'activités agricoles ;
- La hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les habitations
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et pour les constructions et installations liées aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF.

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

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.*"

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- 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.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- Les clôtures en mur plein supérieures à 0,60 mètres doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites du terrain : un traitement végétal constitué d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes est imposé entre le mur et les limites du terrain pour garantir l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Article A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Article A 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 ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

-à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;

-à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;

-protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **secteur Nc** : secteur à dominante naturelle sur lequel sont autorisés l'extraction des matériaux, les constructions et aménagements liés à l'activité d'extraction, de traitement et de valorisation de ceux-ci ainsi que les activités annexes liées à l'extraction ;
- **secteur Nd** : secteur à dominante naturelle sur lequel sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité de traitement des déchets, à l'exploitation des dépôts et à l'enfouissement des déchets ;
- **secteur Ne** : secteur à dominante naturelle sur lequel l'aménagement d'équipements d'intérêt général est autorisé ;
- **secteur Nf** : secteur correspondant au domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) sur lequel des aménagements spécifiques peuvent être réalisés ;
- **secteur Np** : secteur où des prescriptions spécifiques s'appliquent, en lien avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;
- **secteur Nr** : secteurs sur lesquels la richesse naturelle du milieu naturel est remarquable.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

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

Dans la zone N sont admises les constructions et occupations suivantes :

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général **à condition** que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié ;
- L'aménagement et le changement de destination constructions d'habitation existantes **à condition** qu'il se limite au volume bâti existant et que la surface minimale de la construction soit de 100 m² ;
- L'extension mesurée des constructions existantes **à condition** de respecter une limite maximale de 20 % de la surface de plancher existante avant extension, dans la limite de 200 m² ;
- Les aires de stationnement **à condition** qu'elles ne couvrent pas le sol d'un revêtement imperméable ;
- Les affouillement et exhaussement du sol, infrastructure ou construction visant à protéger le territoire communal des risques naturels, les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié et dans le respect des règlementations en vigueur ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
    - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
    - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans le secteur **Nc**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Les carrières, ainsi que :
    - les constructions, installations, installations classées pour la protection de l'environnement, équipements et les ouvrages techniques nécessaires liés à l'exploitation des carrières ;
    - et l'utilisation du sol (affouillements, exhaussements, etc.)

à condition que :

- les chemins d'accès soient maintenus en bon état pendant toute la durée de l'exploitation ;
- **et** que soient respectées les conditions particulières d'exploitation et de remise en état dans le cadre des dispositions du décret n° 79-1108 du 20 septembre 1979 et,

en fonction des objectifs de la zone, des dispositions fixées par les administrations intéressées, notamment la commune.

- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans le secteur **Nd**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Les dépôts, les constructions, installations, installations classées pour la protection de l'environnement, équipements et les ouvrages techniques ainsi que l'utilisation du sol (affouillements, exhaussements, etc.) liés au traitement des déchet
-s et à l'exploitation des dépôts et à l'enfouissement des déchets, **à condition** que les constructions et aménagements autorisés respectent les diverses réglementations en vigueur ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans le secteur **Ne**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages techniques ainsi que l'utilisation du sol (affouillements, exhaussements, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt général, **à condition** que les constructions et aménagements autorisés respectent les diverses réglementations en vigueur ;
- L'extension mesurée des constructions existantes **à condition** de respecter une limite maximale de 30 % de la surface de plancher ;
- Les aires de stationnement **à condition** qu'elles ne couvrent pas le sol d'un revêtement imperméable ;
-Les affouillement et exhaussement du sol, infrastructure ou construction visant à protéger le territoire communal des risques naturels, les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié et dans le respect des règlementations en vigueur.
-La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, **à condition** que :
  - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans le secteur **Nf**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages techniques ainsi que l'utilisation du sol (affouillements, exhaussements, etc.) nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône et les constructions réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'Etat, **à condition** que les constructions autorisées respectent les diverses réglementations en vigueur ;
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les infrastructures liées au transport fluvial ;
- Les bandes transporteuses nécessaires au transport de granulat **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les constructions ou installations relatives aux autorisations d'occupation temporaire délivrées à des tiers, dans le cadre de la concession qui a été délivrée à la CNR par l'Etat ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, **à condition** que :
    - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
    - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans le secteur **Np**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Le changement de destination constructions d'habitations existantes **à condition** qu'il se limite au volume bâti existant ;
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes **à condition** qu'elle se limite à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine). Les bâtiments publics dérogent à cette règle ;
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans le secteur **Nr**, **sont admises uniquement les constructions et occupations suivantes** :

- Le changement de destination constructions d'habitations existantes **à condition** qu'il se limite au volume bâti existant ;
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes **à condition** qu'elle se limite à 10% de la surface de plancher existante avant extension, dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- Les bandes transporteuses nécessaires au transport de granulat **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général **à condition** que leur implantation s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.

Dans les secteurs délimités par une trame spécifique représentant le risque inondation sur les documents graphiques, il convient de se reporter au règlement du PPR (Plan de prévention des risques) annexé au PLU pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions, d'autorisations et de prescriptions.

Article N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ;
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise ;
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales ;
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

  . soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;

. soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (réseau, cours d'eau ou fossé) ;

. soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

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

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autres voies publiques	10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,

. pour les constructions et installations nécessaires aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF : implantation à l'alignement ou à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus,

. pour les 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.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres ;

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

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur ;
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, excepté :
  . dans le secteur Nd (dépôt et traitement des déchets) et dans le secteur Nf (fluvial)
  où la hauteur maximale des constructions est portée à 18 mètres
  . dans le secteur Nc (carrières) où la hauteur maximale des constructions est portée à 30 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et pour les constructions et installations liées aux besoins de l'autoroute A7 et des voies ferrées SNCF.

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

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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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*".

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

1) Règles applicables à la zone N et ses différents secteurs, excepté le secteur Np

a) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;

- 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 ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement ;
- Les couvertures des extensions de bâtiments déjà couverts en tuiles doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec la construction existante ;
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3) Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- Les clôtures en mur plein supérieures à 0,60 mètres doivent respecter un recul de 1 mètre par rapport aux limites du terrain : un traitement végétal constitué d'arbres ou d'arbustes à feuilles persistantes est imposé entre le mur et les limites du terrain pour garantir l'intégration paysagère de la clôture dans son environnement ;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2) Règles applicables uniquement au secteur Np

a) Adaptation au terrain

- Les bâtiments s'adapteront au sol et respecteront les dénivellations du terrain

b) Murs

- La totalité des façades sera enduite de manière identique. Toutefois, peuvent déroger à cette règle les façades où subsiste un appareillage de pierres de taille.
- La coloration des enduits devra provenir des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants), les coloris seront conformes à l'échantillonnage local.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs en pierres de taille, encadrement de baies chaînages d'angles, moulures, bandeaux, sculptures ne doivent pas être supprimées, peintes ou enduites.
- Toute peinture appliquée directement sur les pierres est interdite.

c) Toitures

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal qui comportera des tuiles de courant et de couverte, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre. Les couleurs rouge cru et jaune sont interdites.

- La fermeture de l'avant-toit sera constituée par une génoise dont le nombre de rangs en tuiles rondes est égal au nombre de niveaux du bâtiment.
- Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Aucun bois de charpente ne sera visible en pignon et façade.
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaire, soit enduites au mortier soit en pierres.
- Les panneaux de chauffage solaire par capteurs thermiques sont seuls autorisés. Ils seront :
    - uniquement disposés en partie haute des toitures,
    - intégrés dans l'épaisseur de la couverture en remplacement des tuiles, sans excéder 20 % de la surface du versant de toiture où ils seront installés,
    - non visibles depuis l'espace public à proximité.

d) Percements

- Les rythmes verticaux et les symétries seront conservés ou rétablis.
- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur.
- Les ouvertures immédiatement sous génoise seront plus petites et pourront être de formes losangées, carrées ou ovales.

e) Menuiseries

- Les volets extérieurs ou contrevents seront à lames verticales avec traverses hautes et basses ou sur cadre intérieur rapporté ; les écharpes en Z sont interdites.

f) Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les canalisations d'évacuation des eaux domestiques ne devront pas être en saillie sur les façades et seront intégrés dans le volume du bâti.

Article N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article N 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 ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Dans le secteur Np uniquement :
    . la plantation de conifère est interdite, à l'exception du pin d'Alep et du cyprès de Florence,
    . les haies seront à composer avec plusieurs espèces végétales, les thuyas sont à proscrire,
    . la plantation de feuillus sera réalisée sous forme de boqueteau.

- Dans le secteur Nr situé au nord du village (secteur concerné par l'arrêté de biotope) : la modification des formations végétales attenantes à des constructions pouvant être réhabilitées est autorisée, lorsque ces formations végétales sont situées en dehors des Espaces boisés classés (EBC), et dans la limite d'une surface maximale de 3000 m².

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Obsolète.