

LA BAUME D'HOSTUN

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Dossier arrêté le 1 Décembre 2020

Identification du document	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme
Version	Dossier arrêté le 1 décembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron
Éveilleur d'intelligences environnementales®
www.altereo.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
LES ZONES URBAINES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uii.....	36
LES ZONES A URBANISER	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi	54
LES ZONES AGRICOLES	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	63
LES ZONES NATURELLES	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	76
ANNEXES.....	86
ÉLÉMENT DU PATRIMOINE.....	87
CHANGEMENT DE DESTINATION.....	97
ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES AUTORISÉES EN ZONE UI	108
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	109

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de la Baume d'Hostun.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicable sur au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du Plan Local d'Urbanisme
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-14 du Code de l'Urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R421-12 du Code de l'Urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (zone N). Ces zones sont les suivantes.

• Les zones urbanisées

«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

Le PLU distingue trois catégories de zones U :

La zone U qui correspond aux principaux secteurs agglomérés de la commune comprenant le centre bourg et ses extensions pavillonnaires ainsi que les hameaux de « Gervans » et « Les Richards ». La zone U comprend un sous-secteur Ue dédié aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

La zone UI qui correspond à la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.

La zone Uli qui correspond aux entreprises « Marcel Industrie » et « IDBAT ».

• Les zones à urbaniser

«Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Le PLU distingue plusieurs zones à urbaniser et notamment **des zones 1AU**. Il s'agit de zones agricoles destinées à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU distingue également **une 1AUi**, qui correspond à des zones agricoles destinées à accueillir le développement économique de la zone d'activités des Monts du Matin.

• **Les zones agricoles**

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue deux catégories de zones A :

La zone A qui correspond à une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains. Elle comprend également les constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées. La zone A comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Aa de protection autour des zones habitées ou les installations classées agricoles sont interdites,
- Un sous-secteur Ap autour du village ou toute construction est interdite afin de protéger les vues sur le bourg.

• **Les zones naturelles**

«Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU identifie **une zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Nd, où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés,
- Un sous-secteur Nm à vocation d'activités médico-sociale

La zone N comprend également un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation de loisirs.

Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Habitation

Logement

Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dispositions graphiques du zonage

Les espaces boisés classés

Le classement en Espace Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Références du code de l'urbanisme : Article L. 113-1 et 5, Article R.113-1 et 2

Patrimoine bâti et naturel

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme plusieurs éléments du patrimoine bâti et naturel (fontaines, croix, arbres remarquables). Ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable.

Prise en compte des ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Sur le territoire de la Baume d'Hostun sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Il s'agit de :

- Ligne aérienne 63kV PIZANCON – ST HILAIRE 1
- Ligne aérienne 63kV BEAUVOIR – ST HILAIRE 1
- Ligne aérienne 63kV SAINT HILAIRE – ST THOMAS EN ROYANS
- Ligne aérienne 63kV BEAUMONT – MONTREUX – ST HILAIRE
- Poste 63kV de ST HILAIRE

Pour les lignes HTB

Dans les zones concernées par le passage de ligne de transport d'électricité, le Plan Local d'Urbanisme autorise la construction et la maintenance d'ouvrages électriques dans les zones concernées ;

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 Volts) et les câbles télécom hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Pour les postes de transformation

Le Plan Local d'Urbanisme autorise la construction / mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, des clôtures d poste et de tout aménagement futur ;

La hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Implantation des constructions hors agglomération le long des routes départementales

Les marges de recul à appliquer hors agglomération aux constructions le long des routes départementales sont indiquées sur le document graphique.

Catégorie	RD	Largeurs de plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			Habitations	Autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 532	11 m	Classée Route à Grand Circulation *	
2 ^{ème} catégorie	RD 325 A	9,50 m	25 m	15 m
4 ^{ème} catégorie	RD 125 RD 503	9,50 m	15 m	10 m

(*) Respect de la marge de constructibilité de 75 mètres le long des Routes Classées à Grande Circulation (RGC) et 100 mètres pour les routes à statut de déviation en dehors des zones déjà urbanisées ou justification de marges de reculs moindres par une étude paysagère (loi Barnier).

Les routes de 1^{ère} catégorie sont les axes structurants du département et servent à relier les grands axes de transit constituent les autoroutes et les routes nationales aux autres départements.

Les routes de 2^{ème} catégorie relient un pôle de service principal à un échangeur autoroutier, à une route nationale ou à une route de 1^{ère} catégorie.

Les routes de 3^{ème} catégorie relient un pôle de service secondaire à un échangeur autoroutier, à une route nationale, à une route de 1^{ère} catégorie, à une route de 2^{ème} catégorie ou à un autre pôle de service.

Les routes de 4^{ème} catégorie relient deux communes entre elles dès lors que l'une des deux n'est pas un pôle de service. Il peut aussi s'agir d'un itinéraire parallèle à une route de catégorie supérieure.

Les routes de 5^{ème} catégorie sont des routes qui n'ont d'intérêt que pour les seuls motifs de déplacement routier à l'intérieur du périmètre d'une même commune.

Il est précisé que les zones déjà urbanisées, ou vouées à être urbanisées, et situées dans le prolongement de l'agglomération, mais en dehors de ses limites, (au sens du code de la route c'est-à-dire, matérialisées par le panneau d'agglomération), les marges de recul sont laissées à l'initiative de la commune. Dans ce cadre, les déplacements mode doux piétons et cycles, doivent avoir été prévus et pris en compte.

Le département est particulièrement vigilant à la bonne prise en compte des enjeux en termes de sécurité, de modes doux et de transports collectifs.

Aussi, lors de l'implantation des nouvelles zones d'habitats ou d'activités, il est préconisé de :

- Limiter l'urbanisation linéaire le long des routes départementales,
- Veiller à ce qu'il y ait un seul accès par tènement et par la voie de plus faible trafic et que cet accès soit sécurisé et adapté au trafic à venir,
- Aménager des liaisons cycles et piétons sécurisées pour relier ces nouvelles zones aux équipements publics, et au centre village, que ces cheminements piétons soient pertinents, en particulier qu'ils correspondent bien au trajet le plus court pour qu'ils soient effectivement utilisés,
- Privilégier les axes desservis par les lignes de transport collectif ou facilement accessibles à moyen

Lutte contre la prolifération de l'ambrosie

Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements, ...) peut favoriser la prolifération de l'ambrosie, plante dangereuse pour la santé (allergies liées au pollen). L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 Juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie dans le département de la Drôme doit être respecté.

LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

La zone U correspond aux principaux secteurs agglomérés de la commune comprenant le centre-bourg et ses extensions pavillonnaires ainsi que les hameaux de « Gervans » et « Les Richards ».

La zone U comprend un sous-secteur Ue qui correspond aux équipements de loisirs de la commune.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article U 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone U uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Le cinéma
- Les centres de congrès et d'exposition

Dans le sous-secteur Ue uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de service
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les autres équipements recevant du public
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article U 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone U et son sous-secteur Ue, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Dans la zone U uniquement :

Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

L'extension des entrepôts existants est autorisée à condition que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises sont autorisées, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;

- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les **éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article U 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article U 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible. Ainsi, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

La hauteur des déblais ou des remblais ne devra pas excéder 2,50 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.

Les constructions présenteront une volumétrie simple et compacte.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

L'implantation des piscines est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)

- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite

L'implantation des piscines est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 9 mètres au faîtage (R+1+combles) ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et les équipements sportifs de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Article U 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie.
Le bardage bois est limité à 50% de la surface de la façade de la construction principale.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou la bois, elles seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

Toitures et couverture

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou matériaux similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte de la construction principale.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons devront être intégrés au percement et sans débords sur le nu du mur.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article U 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut ou gabions n'excédant pas 1 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1m60 ;
- soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse excéder 1m60 ;
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres.

Concernant les clôtures constituées de haies végétales, qu'elles soient à l'alignement de la voie ou donnant sur rue et les espaces publics, ou en limite séparative, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales. Les plantes invasives (tels que les bambous par exemple) sont interdites.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.

Au moins 20% de l'unité foncière doivent être végétalisés.

Article U 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est attendu 2 places de stationnement par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place «visiteurs» par tranche achevée de trois logements.

Pour les constructions à usage d'hébergement, il est attendu 1 place de stationnement pour 3 unités.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est attendu 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 1 logement.

Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5 m².

Pour toutes les autres constructions d'intérêt collectif et services publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article U 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein de l'opération.

Article U 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond à la zone d'activités intercommunale des Monts du Matin.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article UI 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les habitations
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès

Article UI 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la nécessité soit démontrée par un intérêt général avéré, par un apport environnemental ou encore par une nécessité technique absolue.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activités.

Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être réservé uniquement aux activités médicales/paramédicales.

Article UI 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article UI 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

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

Ainsi, les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume,

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions devront être implantées :

- Avec un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A49 ;
- Avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres si la limite séparative ne constitue pas une limite à la zone UI.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone UI, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette même limite.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

L'aménagement des aires de stationnement à l'intérieur des marges de recul est autorisé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

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

Article UI 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.

Les matériaux réfléchissants sont interdits sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.

Toitures

Les toitures terrasses seront autorisées.

L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit.

Enseignes

Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article UI 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur rue et les espaces publics doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m80 et par un mur en béton peint d'une hauteur de 1m80 au niveau de l'accès aux parcelles.

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelles doivent être constituées par un grillage d'une hauteur maximale d'1m80 et doublées d'une haie végétale. . Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché. Tout arbre existant sera conservé ou remplacer de même que les plantations existantes localisées au document graphique.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées). D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.

Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.

Les espaces libres situés dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute seront traités en espace vert (pas de stationnement, ni de stockage).

Les marges de recul le long de la RD532 et 325a (entre le giratoire d'accès à l'autoroute et le giratoire) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Les dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.

Ainsi, des haies doivent être implantées dans les parcelles en bordure des voies et des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou un arbre pour 100 m².

Article UI 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, et pour les commerces de gros :

- lorsque la surface de vente est inférieure à 300 m², le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux lorsque
- lorsque la surface de vente est supérieure à 300 m², il est attendu 1 place minimum par tranche de 80 m² plus 1 aire de livraison

Pour les constructions à usage de bureaux, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.

Pour la restauration, il est attendu 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les industries et les entrepôts, il est attendu au moins 1 place pour 4 emplois et 2 aires de livraison pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues en proportion adaptées à l'occupation et à l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UI 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Les portails devront être implantés de manière à préserver un trapèze de 5 mètres de profondeur à l'entrée des lots privés.

Voirie

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

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

Article UI 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage

des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UII

Caractère de la zone

La zone Uii correspond aux entreprises « Marcel Industrie » et « IDBAT ».

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article Uli 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les hébergements,
- Les commerces et activités de services
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition

Article Uli 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les logements à condition, dans la limite d'un seul par entreprise, à condition de pas excéder 50 m² de surface de plancher et d'être nécessaire à l'activité (astreinte, gardiennage ...).

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises sont autorisées, à condition qu'elles soient strictement nécessaire au fonctionnement de la zone.

Article Uli 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article Uli 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible. Ainsi les constructions doivent d'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions devront être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris et les extensions, devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative. Lorsque la limite séparative jouxte la zone U, cette distance est portée à 10 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage (R+1+combles) ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour des besoins précis liés à l'activité ou à son développement.

La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

Article Uli 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.

L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Toitures et couverture

Les toitures doivent être de forme simple à un, deux ou quatre pans.

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorées d'une couleur permettant l'intégration dans le site.

Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article Uli 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout dans la limite d'1m60.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.

Article Uli 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Uli 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Uli 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère agricole situés en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation.

Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article 1AU 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- La restauration
- Le commerce de gros
- Les activités de services
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Le cinéma
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacles
- Les autres équipements recevant du public
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

Article 1AU 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

D'une manière générale, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition d'être compatible avec les principales formulés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour les secteurs, et d'intégrer une opération d'aménagement d'ensemble.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

L'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Article 1AU 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement distingue une servitude de mixité sociale dans laquelle un nombre de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ainsi, sur le secteur BACCHUS, il est attendu la création de 5 logements sociaux.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 1AU 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible. Ainsi, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple et compacte.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

L'implantation des piscines est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite

Lorsque la limite séparative jouxte la zone A, les équipements à usage d'agrément ainsi que les habitations doivent être implantés en respectant un retrait de 10 mètres.

L'implantation des piscines est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 9 mètres au faîtage (R+1+combles) ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Article 1AU 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Il sera recherché une homogénéité dans le style et le traitement des façades et des toitures des constructions au sein de chaque opération.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les couleurs des façades devront respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie.

Le bardage bois est limité à 50% de la surface de la façade de la construction principale.

Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou la bois, elles seront réalisées dans la même nuance que le bâtiment principal.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

Toitures et couverture

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou matériaux similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte de la construction principale.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons devront être intégrés au percement et sans débords sur le nu du mur

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie sont interdits : ils devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article 1AU 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure.

Les clôtures à l'alignement de la voie où donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut ou gabions n'excédant pas 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage ou lisse), le tout dans la limite d'1m60 ;
- soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie végétale, sans que la hauteur ne puisse excéder 1m60 ;
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres.

Concernant les clôtures constituées de haies végétales, qu'elles soient à l'alignement de la voie ou donnant sur rue et les espaces publiques, ou en limite séparative, il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences végétales locales. Les plantes invasives (tels que les bambous par exemple) sont interdites.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Lorsque la limite séparative jouxte la zone A, des haies anti-dérives doivent être plantées dans une bande de 10 mètres.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places est exigée, arrondie à l'entier supérieur.

Au moins 20% de l'unité foncière doivent être végétalisés.

Article 1AU 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est attendu 2 places de stationnement par logement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera exigé une place «visiteurs» par tranche achevée de trois logements.

Pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local à vélo de plain-pied et couvert ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 1 logement.

Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5 m².

Pour toutes les autres constructions d'intérêt collectif et services publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues en proportion adaptée à l'occupation et à l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AU 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communes créés au sein de l'opération.

Article 1AU 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUj

Caractère de la zone

La zone 1AUj correspond à des espaces à caractère agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la zone d'activités des Monts du Matin. Cette zone a pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'activités économiques. Son urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article 1AUi 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Les habitations
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès

Article 1AUi 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la nécessité soit démontrée par un intérêt général avéré, par un apport environnemental ou encore par une nécessité technique absolue.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à l'activité principale et que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activités.

Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient intégrées à un processus agro-industriel.

Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être réservé uniquement aux activités médicales/paramédicales.

Article 1AUi 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 1AUi 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

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

Ainsi, les constructions sur remblais sont interdites, à l'exception des contraintes techniques, de risque lié aux évacuations des eaux pluviales ou d'accès : ils ne pourront dans ce cas être apparents et devront être intégrés à la construction ou faire partie de la composante architecturale.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume,

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions devront être implantées :

- Avec un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A49 ;
- Avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres si la limite séparative constitue une limite à la zone UI.

Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone UI, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette même limite.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

L'aménagement des aires de stationnement à l'intérieur des marges de recul est autorisé.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

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

Article 1AUi 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

Façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de béton, n'est autorisé que si ces matériaux sont enduits.

Les matériaux réfléchissants sont interdits sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.

Toitures

Les toitures terrasses seront autorisées.

L'emploi en toiture ou en parement de tôle ondulée galvanisée est interdit.

Enseignes

Les enseignes seront apposées en façade des bâtiments, les enseignes sur toitures sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AUi 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur rue et les espaces publics doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1m80 et par un mur en béton peint d'une hauteur de 1m80 au niveau de l'accès aux parcelles.

Les clôtures en limite séparative et en fond de parcelles doivent être constituées par un grillage d'une hauteur maximale d'1m80 et doublées d'une haie végétale. . Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché. Tout arbre existant sera conservé ou remplacé de même que les plantations existantes localisées au document graphique.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (par exemple pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement en dalles engazonnées). D'une manière générale, la plantation de prairie fleurie sera préférée au gazon.

Les bâtiments s'appuieront sur des rideaux végétaux constitués d'arbres ou d'arbustes de hauteur et de formes différentes.

Des plantations seront réalisées le long des voies nouvelles.

Les espaces libres situés dans la bande de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute seront traités en espace vert (pas de stationnement, ni de stockage).

Les marges de recul le long de la RD532 et 325a (entre le giratoire d'accès à l'autoroute et le giratoire) doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'intégrer les parkings dans l'environnement. Les dispositions pourront se traduire par la création de haies notamment.

Ainsi, des haies doivent être implantées dans les parcelles en bordure des voies et des limites séparatives. Elles devront être composées d'essences locales variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les végétaux de l'espèce prunus sont interdits, sauf le cerisier. Seront utilisés des arbres feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré. Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante annexée au présent règlement

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou un arbre pour 100 m².

Article 1AUi 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules de livraison doit notamment être assuré sur le terrain support du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison.

Pour les constructions à usage de commerce et activités de service, et pour les commerces de gros :

- lorsque la surface de vente est inférieure à 300 m², le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux lorsque
- lorsque la surface de vente est supérieure à 300 m², il est attendu 1 place minimum par tranche de 80 m² plus 1 aire de livraison

Pour les constructions à usage de bureaux, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics, le stationnement des véhicules doit correspondre à l'occupation et l'usage des lieux.

Pour la restauration, il est attendu 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les industries et les entrepôts, il est attendu au moins 1 place pour 4 emplois et 2 aires de livraison pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues en proportion adaptées à l'occupation et à l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 1AUi 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Les portails devront être implantés de manière à préserver un trapèze de 5 mètres de profondeur à l'entrée des lots privés.

Voirie

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

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

Article 1AUi 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de préserver et protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

La zone A comprend un sous-secteur Aa de protection autour des zones habitées ou les installations classées agricoles sont interdites. Elle comprend également un sous-secteur Ap autour du village où toute construction est interdite afin de protéger les vues sur le bourg.

La zone Ap est notamment concernée par un champ d'expansion des crues repéré par une trame au document graphique du PLU où toute construction est interdite.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article A 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone A uniquement, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- les hébergements,
- les commerces et activités de services (sauf pour le changement de destination n°9)
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics (sauf pour le changement de destination n°8)
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans la zone Aa et Ap, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

En outre, dans le champ d'expansion des crues repéré par une trame particulière au document graphique, toute construction est interdite, ainsi que toute installation pouvant faire obstacle à l'écoulement et à l'infiltration des eaux en application de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol est strictement interdite.

Article A 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

D'une manière générale, les destinations et sous-destination, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Dans la zone A uniquement

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, sont notamment admis, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service autoroutier, et les installations techniques agricoles liées aux dispositifs d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Dans la zone Aa uniquement

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, sont notamment admis, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service autoroutier, et les installations techniques agricoles liées aux dispositifs d'irrigation.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires au stockage des exploitations (matériels et productions).

Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Concernant les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**, sont autorisés :

- la réhabilitation des **bâtiments n°1 à 7 et bâtiment n°10** repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement de logement d'habitation à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- la réhabilitation du **bâtiment n°8** repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement d'un établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale (création d'une école Montessori) à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- la réhabilitation du **bâtiment n°9** repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement d'un logement de fonction et d'un bâtiment à vocation d'artisanat et commerce de détail (atelier fleuriste) à condition

de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour **les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour **les éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article A 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article A 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Ainsi, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, y compris les annexes et les extensions, doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.

Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions agricoles doivent être implantées à proximité du siège d'exploitation sauf contrainte technique.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les silos.

Emprise au sol des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m² de surface de plancher.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Article A 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En ce qui concerne les constructions neuves à usage non agricole

Les couleurs des façades devront respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie. Le bardage bois est limité à 50% de la surface de la façade de la construction principale.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction principale.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole, la sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchée. Les matériaux blancs, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier en façade en évitant les contrastes entre elles.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Toitures et couverture

En ce qui concerne les constructions neuves à usage non agricole

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou matériaux similaires.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte de la construction principale.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole, les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition qu'ils permettent l'intégration dans le site. Les matériaux blancs, réfléchissants et les couleurs vives sont proscrits. L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article A 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1m60 ;
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales sans excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées de manière perméable.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions agricoles ou installations agricoles.

Article A 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur Nd, où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés
- un sous-secteur Nm à vocation d'activités médico-sociale

La zone N comprend également un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) NI à vocation de loisirs.

SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Article N 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article N 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ainsi, sont notamment admis, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service autoroutier, et les installations techniques agricoles liées aux dispositifs d'irrigation.

Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement.

Dans la zone Nd uniquement, sont également autorisés les dépôts de matériaux inertes.

Dans la zone Nl uniquement, sont également autorisées les équipements sportifs à condition de respecter les articles 4 et 5

Concernant les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet **d'un changement de destination**, sont autorisés la réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement de logement d'habitation à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour les **éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article N 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article N 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Ainsi, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassées de toitures ou les balcons.

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Dans la zone NI uniquement, les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique (zonage).

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à cette même limite.

Dans la zone NI uniquement, les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique (zonage).

Une implantation différente pourra être autorisée

- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles générales, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Dans la zone NI uniquement, les constructions doivent être implantées dans les bandes d'implantations délimitées sur le document graphique (zonage).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans la zone NI uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².

Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans la zone NI uniquement, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 600 m².

Article N 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

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

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction principale.

Toitures et couverture

Les toitures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs en saillie devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article N 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

D'une manière générale, la hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Ainsi, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage sans que la hauteur ne puisse excéder 1m60 ;
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales sans excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées de manière perméable.

Article N 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

SECTION III

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès aux voies publiques sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie (Commune, Département ou Etat).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de manière à satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Ainsi, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement séparatif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée et un avis sur la conception doit être obtenu auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération avant le démarrage des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire. Le service gestionnaire de ces systèmes d'assainissement fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif. ».

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

ANNEXES

ÉLÉMENT DU PATRIMOINE

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

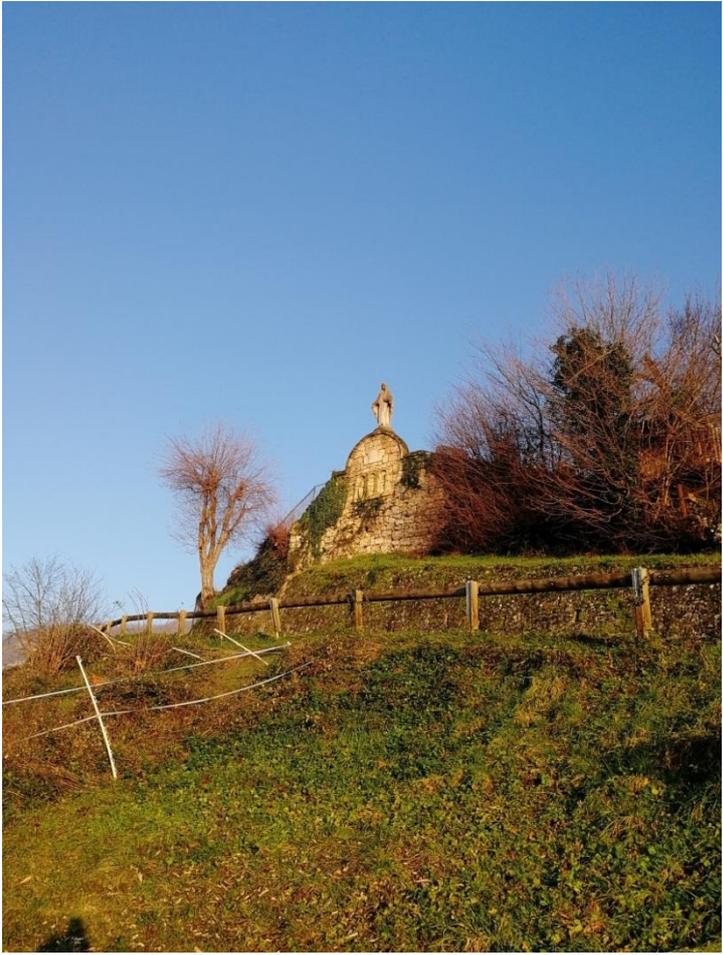
La commune a identifié 7 éléments du patrimoine vernaculaire et 2 éléments du patrimoine naturel.

VIADUC	
N° de l'élément	EPP n°1
Localisation	La Paire
Référence cadastrale	B n°431
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

LE LAVOIR	
N° de l'élément	EPP n°2
Localisation	Place de la Mairie
Référence cadastrale	B n°583
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

LAVOIR	
N° de l'élément	EPP n°3
Localisation	Le Château
Référence cadastrale	E n°375
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input checked="" type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

CROIX DE MISSION	
N° de l'élément	EPP n°4
Localisation	Le Château
Référence cadastrale	E n°48
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

VIERGE « NOTRE DAME DE BONNE GARDE »	
N° de l'élément	EPP n°5
Localisation	Côte des oiseaux Chanteurs
Référence cadastrale	Domaine public
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

CROIX DE MISSION	
N° de l'élément	EPP n°6
Localisation	La Paire
Référence cadastrale	B n°431
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

CROIX DE MISSION	
N° de l'élément	EPP n°7
Localisation	La Paire
Référence cadastrale	ZD n°79
Intérêt	<input type="checkbox"/> Paysager <input checked="" type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

ARBRE REMARQUABLE	
N° de l'élément	EPP n°8
Localisation	Le Bourg
Référence cadastrale	B n°502
Intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Paysager <input type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

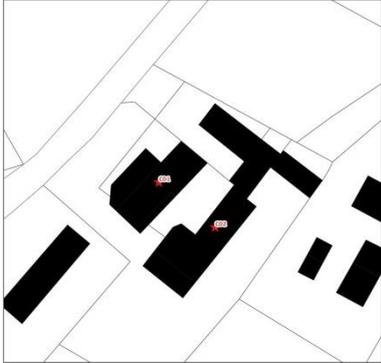
ALIGNEMENT D'ARBRES	
N° de l'élément	EPP n°9
Localisation	Centre de convalescence
Référence cadastrale	ZD n°78
Intérêt	<input checked="" type="checkbox"/> Paysager <input type="checkbox"/> Patrimonial <input type="checkbox"/> Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

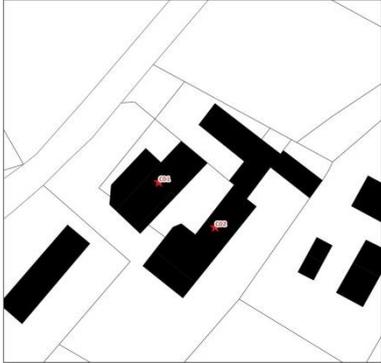
CHANGEMENT DE DESTINATION

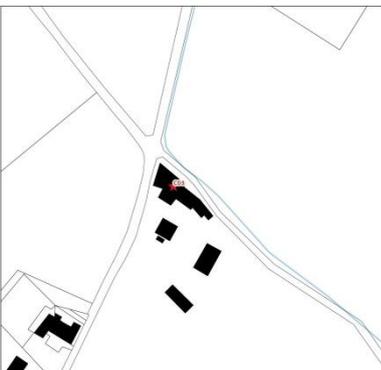
L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

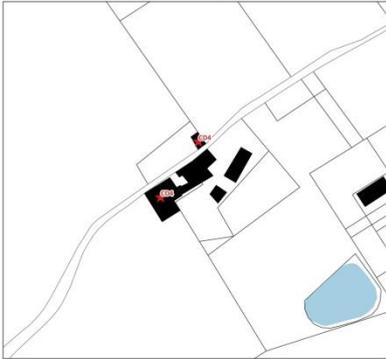
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.122-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

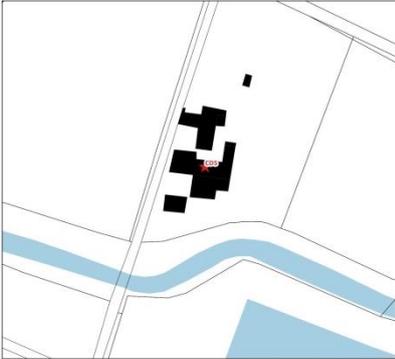
La commune a ainsi identifié 10 changements de destination.

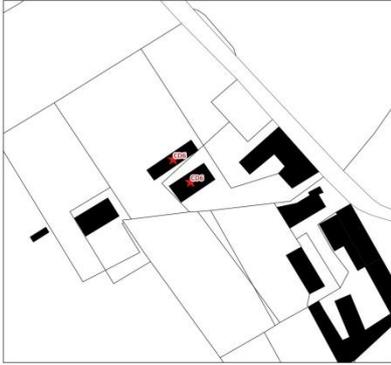
CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit	Les Chailles
Référence cadastrale	ZC n°58
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Superficie du bâtiment	290 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	  
Impact sur l'activité agricole	Monsieur Bertholet a cessé son activité en novembre 2019. Le changement de destination de ce bâtiment n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Ce bâtiment se situe au sein d'un ensemble de construction donnant sur une cours. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de la Baume d'Hostun.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°2	
Lieu-dit	Les Chailles
Référence cadastrale	ZC n°58 et ZC n°60
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Superficie du bâtiment	470 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	  
Impact sur l'activité agricole	Monsieur Bertholet a cessé son activité en novembre 2019. Le changement de destination de ce bâtiment n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Ce bâtiment se situe au sein d'un ensemble de construction donnant sur une cours. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de la Baume d'Hostun.

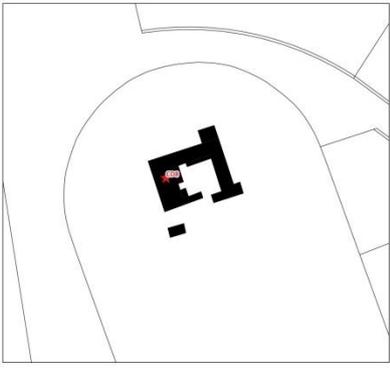
CHANGEMENT DE DESTINATION N°3	
Lieu-dit	Le Bourg
Référence cadastrale	ZC n°93
Nature du bâtiment	Anciennes grandes et dépendances
Superficie du bâtiment	590 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	  
Impact sur l'activité agricole	Cet ensemble bâti, ou l'on retrouve également une maison bourgeoise, n'est aujourd'hui plus utilisé par l'activité agricole. Le changement de destination de ce bâtiment n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole.
Impact sur le paysage	Ce bâtiment se situe au sein d'un ensemble de construction donnant sur une cour. Cet ensemble bâti se situe à proximité même du centre village. Son changement de destination n'engendre pas d'incidence particulière dans le paysage de la Baume d'Hostun.

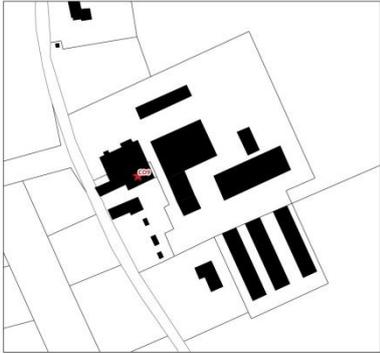
CHANGEMENT DE DESTINATION N°4	
Lieu-dit	Le Verdure
Référence cadastrale	ZD n°41
Nature du bâtiment	Ancienne bergerie et pressoir
Superficie du bâtiment	260 m ² et 80 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	  
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	Intégré au sein d'une propriété, le changement de destination de ce bâtiment n'aura pas d'incidence sur le paysage. Il est de même pour l'activité agricole qui a cessé.

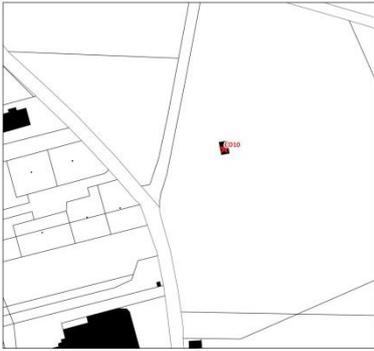
CHANGEMENT DE DESTINATION N°5	
Lieu-dit	Les Charbonnières
Référence cadastrale	ZA n°64
Nature du bâtiment	Ancienne grange
Superficie du bâtiment	143 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	 
	 
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	Intégré au sein d'une propriété, le changement de destination de ce bâtiment n'aura pas d'incidence sur le paysage. Il est de même pour l'activité agricole qui a cessé.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°6	
Lieu-dit	La Paire
Référence cadastrale	B n°584
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments agricoles
Superficie du bâtiment	300 m ² et 330 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	   
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage	Malgré la proximité d'une exploitation agricole, ce bâtiment n'a plus aucun lien avec la nuculture. Son changement de destination, demandé par le propriétaire n'aura donc pas d'incidence sur l'exploitation.
Impact sur le paysage	Ce bâtiment se situe à l'intérieur d'une grande propriété agricole. Son changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur le paysage environnant. Sa rénovation pourrait d'ailleurs permettre de le mettre en valeur.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°7	
Lieu-dit	Beaulieu
Référence cadastrale	ZC n°154
Nature du bâtiment	Ancien poulailler
Superficie du bâtiment	45 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	 
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage.	Cet ancien poulailler se situe au sein d'une propriété qui n'a pas de lien avec l'activité agricole et sert actuellement de remise pour les propriétaires. Son changement de destination n'aura donc pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°8	
Lieu-dit	Les Routes
Référence cadastrale	ZE n°88
Nature du bâtiment	Ancienne ferme
Superficie du bâtiment	390 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	   
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage.	<p>L'un des associés de la SCI Pierre 2000, propriétaire du bâtiment, souhaite développer une école Montessori dans une partie des bâtiments qui ne sont pas encore aménagés. Cette école sera composée d'une partie bâti, d'une cours et d'un parking.</p> <p>Cet ancien corps de ferme n'a plus de lien avec l'activité agricole. Son changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage.</p>

CHANGEMENT DE DESTINATION N°9	
Lieu-dit	Gervans
Référence cadastrale	ZB n°151
Nature du bâtiment	Bâtiment agricole
Superficie du bâtiment	220 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	     
Impact sur l'activité agricole et sur le paysage.	<p>Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole familiale. Afin de développer son activité (création d'un atelier de fleur et d'un logement de fonction), le tiers souhaite rénover cet ancien bâtiment agricole qui n'est plus utilisé par l'exploitation de son père. L'objectif est de créer un atelier de fleuriste et un espace de stockage en rez-de-chaussée, alors que l'étage pourrait accueillir son logement de fonction ainsi que son bureau. L'ensemble des constructions mitoyennes est familiale. Le bâtiment peut être raccordé au réseau d'eau et d'électricité ainsi qu'au réseau tout-à-l'égout qui sont situés sur la route de Gervans le long du bâtiment.</p>

CHANGEMENT DE DESTINATION N°10	
Lieu-dit	Gervans
Référence cadastrale	ZB n°88
Nature du bâtiment	Ancienne grange en pierre
Superficie du bâtiment	60 m ² (emprise au sol)
Photographie Localisation	   
Impact sur l'activité agricole	Suite à un héritage le nouveau propriétaire souhaite rénover cette ancienne grange qui se situe au milieu d'une marcelle agricole.
Impact sur le paysage	Ce bâtiment revête un certain cachet (pierres apparentes). Sa rénovation permettrait de mettre en valeur cette ancienne grange et participerait donc à la valorisation du paysage de la agricole de la Baume d'Hostun.

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES AUTORISÉES EN ZONE UI

Noisetier (<i>corylus avellana</i>)	Spirée (<i>spirea</i>)
Charmille (<i>carpinus betulus</i>)	Weigelia (<i>wegelia</i>)
Fusain (<i>euonymus alatus</i>)	Amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
Cornouiller (<i>cornus alba</i>)	Arbre à perruque (<i>continus coggygria</i>)
Deutzia (<i>deutzia x</i>)	Erable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
Seringat (<i>philadelphus</i>)	Abelia (<i>abelia floribunda</i>)
Rosier paysager (<i>rosa</i>)	Chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
Lilas (<i>syringas</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Sureau (<i>sambucus</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Amélanchier (<i>amélianchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° ER	Localisation	Objet	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	Le Bourg Parcelles E n°18, 32, 337, 347, 376	Aménagement du site de la cascade et du lavoir	Commune	4 300 m ²