



DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE D'ÉTOILE SUR RHÔNE

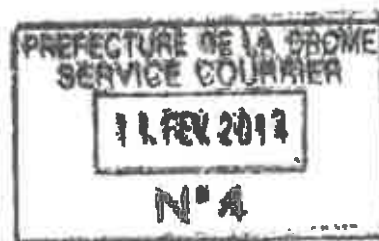
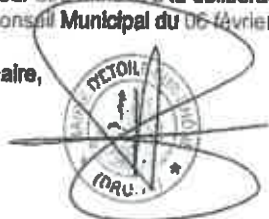
PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ

PIÈCE N° 5 : RÈGLEMENT

Visa de la Sous-Préfecture

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 06 février 2014,

Le maire,



	<p>Adresse :</p> <p>Immeuble "33 Street" 33 Route de Chevennes 74900 CRAN-GEVRIER</p>	<p>Téléphone : 04 50 52 81 43</p> <p>Télécopie : 04 50 52 47 76</p> <p>Email : irconcept@irconcept.fr</p>	<p>Date 06 février 2014</p>
---	---	---	---------------------------------

Modification simplifiée N°4

25/10/2016

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	4
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
ZONE UA.....	22
ZONE UB.....	29
ZONE UE.....	38
ZONE UI	44
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	56
ZONE 1AU.....	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	68
ZONE A.....	68
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	78
ZONE N	78
ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES AUTORISEES ET INTERDITES.....	88
ANNEXE 2 : NUANCIER RAL DE LA ZONE AUai.....	89

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Enfin, le P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

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

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et pour les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UE, UI, 1AU, A, Ah, N, Np, NL, Nh).
- 2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones UA, UB, UE, UI, 1AU, A, Ah, N, Np, NL, Nh.
- 3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes. Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé parfois sous conditions, voir article 2)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (et non tout ce qui est autorisé !)

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données dans les dispositions générales.

5 - Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché, et les objectifs de renouvellement urbain et de protection de l'environnement.

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc.

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain et notamment le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Rhône et de la Véore. **Il s'agit de rappeler que le PPRi est supérieur au PLU, toutes les dispositions de son règlement s'imposent au présent règlement de PLU.**

- Les annexes sanitaires "Assainissement, Eau potable et Déchets" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques à la date d'approbation du P.L.U.

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Etoile sur Rhône (Drôme).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique» et tout particulièrement le PPRi approuvé le 30 novembre 2004,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1 992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et es décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifiée aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifié.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

d. En ce qui concerne les lotissements :

- 1) Conformément à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les colotis.

- 2) Conformément à l'article L 315.8 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement sous réserve des dispositions définies aux articles L 315.3, L 315.4, L 315.7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites «zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA : centre-ville ancien et dense et cœur des hameaux

Zone UB : habitat de périphérie et extensions du bourg

Zone UE : réservée aux équipements publics

Zone UI : zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales

b. Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone 1AUb : zone de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat

Zone 1AUe : zone de développement de l'urbanisation à vocation d'équipements

Zone 1AUs : zone de développement de l'urbanisation à vocation sportive

Zone 1AUi : zone de développement de l'urbanisation à vocation économique

c. Les zones agricoles dites «zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Zone A : réservée aux exploitations agricoles

Zone Ah : secteurs d'écarts au cœur de la zone agricole

d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Zone N : Zone Naturelle de protection des milieux naturels

Zone Np : Zone Naturelle de protection des milieux fragiles

Zone NL : Zone Naturelle à vocation touristique liée aux loisirs

Zone Nh : zone Naturelle d'habitat, secteurs d'écarts au cœur de la zone naturelle

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : «Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, 6, quai St-Vincent 69001 LYON – Tel : 04-72-00-44-00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Les éléments de paysage

Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les prescriptions afférentes aux éléments remarquables de paysage ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession en application du décret n°2007-1035 en date du 11 décembre 2007 concernant la sécurité des ouvrages hydrauliques, dans le respect du code de l'environnement.

L'isolation phonique

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.199 5 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Deux arrêtés préfectoraux ont été pris pour classer les voies bruyantes traversant la commune d'ETOILE-SUR-RHONE :

- l'arrêté préfectoral n°748 du 2 mars 1999 pour la route :
 - l'Autoroute A7,
 - la Route nationale 7,
 - la route départementale 111, - la route départementale 111a, - la route départementale 7.
- l'arrêté préfectoral n°970 du 15 mars 1999 pour la voie ferrée « Vallée du Rhône ».

Les risques inondation

La commune d'ETOILE-SUR-RHÔNE dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 30 novembre 2004. Ce PPRI constitue une servitude d'utilité publique.

Les secteurs concernés par le PPRI sont identifiés sur les documents graphiques du PLU par une trame particulière.

Dans les secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI se reporter au règlement du PPR dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

Le zonage complet du PPRI et le règlement correspondant sont annexés au PLU.

Aléas d'inondation

Dans les secteurs identifiés par les aléas inondations du Rhône et de ses affluents, se reporter aux règlements dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3

Dans les secteurs R1, R2 et R3, du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :

sans création de nouveau logement,

l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,

l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :

l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),

le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :

l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,

l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - o professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - o d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

Règles applicables dans la zone bleue B

Dans la zone B du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés en zone B

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o d'ERP de 2ème à 5ème catégories, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J, o professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation, o professionnel (artisanal, agricole et industriel),
 - o d'ERP de 2ème à 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,

- d'ERP de 1er catégorie, quel que soit le type et d'ERP de 2ème à 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :

l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence fournie par le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

Les risques technologiques

La commune est concernée par des secteurs de risques technologiques liés à :

- deux canalisations qui traversent son territoire (SPMR et ODC1) et qui génèrent :
 - *des zones de dangers graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant de la 1^{ère} et de la 3^{ème} catégorie ;*
 - *des zones de danger très graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.*
- Trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (Ets Pasquier – SRAL Volle – Mercedes Benz) pour lesquelles s'appliquent les dispositions réglementaires suivantes :
 - *Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs (ELS) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;*
 - *Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (PEL) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installation existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;*
 - *Dans les zones exposées à des effets irréversibles (IRE) l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles ; par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la*

population exposée à ces effets irréversibles ; les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.

Pour mémoire :

- la distance du flux 3kW/m² représente la zone des dangers significatifs (effets irréversibles) ;
 - la distance du flux 5 kW/m² représente la zone des dangers graves (premiers effets létaux) ».
- La commune est également concernée par le projet de canalisation de transport de gaz ERIDAN.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements des zones est la différence d'altitude maximale admise entre le faîtage ou l'égout du toit et le point le plus bas, de la plus haute façade de l'édifice.

Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus des dispositions des articles 10 de chaque zone.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux «deux roues») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Annexes :

Construction détachée et accessoire à une construction principale déjà existante sur la parcelle (abri de jardin, garage, remise, piscines,...).

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale de la construction à la surface du terrain.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport exprimant la surface occupée au sol par une construction par rapport à la surface de son terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation des Sols (Article R.112-1 du Code de l'Urbanisme)

C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

Surface de plancher (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENT

Les installations travaux et aménagements, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager sont listés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre suivant du secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 -5 du Code de l'Urbanisme.

Elle est également instituée sur l'ensemble de la zone UA du présent PLU.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 10 : CLOTURES

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable, comme le stipule la délibération du Conseil Municipal du 12 février 2009.

A ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 11: DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS GROUPE (OU VALANT DIVISION) ET AUX LOTISSEMENTS

Conformément à la possibilité offerte par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de permis groupé ou valant division, les règles édictées par le PLU seront appréciées

au regard de chacune des propriétés et non au regard de l'ensemble du projet. Il en va de même pour les lotissements.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires, -
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat,
- paiement de la participation pour non réalisation des aires de stationnement (Art. L.1231-2 du Code de l'Urbanisme)

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics et d'habitat collectif.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement d'une dimension standard de 2,3m x 5m minimum en comprenant également les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir paragraphe suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, UE, UI

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur de centralité de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités (commerce, bureaux, artisanat, équipements publics...) qui en sont le complément normal.

La zone UA est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur de centralité de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités (commerce, bureaux, artisanat, équipements publics...) qui en sont le complément normal.

La zone UA est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UA.

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale - L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- Le changement de destination des constructions à usage de commerce.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, pour toute nouvelle opération d'aménagement de 3 logements minimum, 30% de ces nouveaux logements créés devront être des logements locatifs sociaux.

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les installations, travaux et aménagements, sont autorisées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes

(végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions principales doivent jouxter les voies publiques existantes, sauf indication contraire au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction en cœur d'îlot si une construction ferme déjà l'îlot en alignement à la voie.

Les annexes des constructions principales pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3m des voies et emprises publiques, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Les constructions principales doivent jouxter au moins une des limites séparatives.

Lorsque la parcelle a une largeur inférieure ou égale à 15m, les constructions principales doivent jouxter les deux limites séparatives latérales.

Les annexes peuvent soit jouxter au moins une des limites séparatives, soit s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsqu'il existe des alignements de façades, les hauteurs pourront être règlementées en fonction des hauteurs existantes.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,80m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit -Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

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

Les toitures terrasses seront autorisées sur les jonctions architecturales, les extensions et les annexes non visibles de l'espace public sur une surface de toiture maximum de 20m².

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires (thermiques uniquement) et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- les panneaux doivent être implantés sur au moins deux limites de la toiture
- la géométrie des surfaces de vitrage à poser doit être en harmonie avec celle de la couverture concernée
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)
- la dimension maximale des châssis de toiture ne devra pas dépasser 55x78cm

Façades

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

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées en bordure de voie ou emprise publique :

- d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,60m. Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur les autres limites, elles seront constituées d'un mur bahut de 50cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par logement créé dans le cadre d'une construction neuve.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux permis de construire portant sur des logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat
- aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- aux résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation
- pour la rénovation d'immeubles existants à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de moins de 100m², les commerces non alimentaire et d'artisanat

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration ou d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.
- 1 place de stationnement par chambre

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- au minimum 2 places, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m2 de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories de constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Certains végétaux de l'espèce PRUNUS sont interdits : se reporter à la liste en annexe au présent règlement.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UB

La zone UB comprend les quartiers d'extension autour du centre ancien mais également quelques hameaux constitués comme le Chez. Elle correspond en fait à une mixité de bâti et de fonction importante, on y retrouve en effet, à la fois de la maison pavillonnaire, du collectif, de l'artisanat, des équipements publics, mais aussi de la maison de ville. La mixité de la zone doit être poursuivie tout en densifiant la construction.

Cette zone comprend un secteur UBa où l'assainissement est assuré de manière non collective.

La zone UB est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

La zone UB est en partie concerné par des secteurs de risques technologiques représentés par des trames particulières au document graphique du PLU et dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières. Ces secteurs de risques technologiques concernent le pipeline Méditerranée Rhône : se reporter au chapitre 9 des dispositions générales du règlement.

Enfin, la zone UB est concernée localement par un risque d'aléa d'inondation fort (R3) qui entraîne des prescriptions fortes en terme de constructibilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'activités agricoles et d'entrepôt, de commerce
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-57bis du Code de l'urbanisme, toute transformation de locaux commerciaux en logement.

Dans les secteurs impactés par le risque d'aléa R3 est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2, et notamment :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,

- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, pour toute nouvelle opération d'aménagement de 3 logements minimum, 30% de ces nouveaux logements créés devront être des logements locatifs sociaux.

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les constructions à usage d'activités artisanales, les installations, travaux et aménagements, sont autorisées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou à la tranquillité des quartiers environnants.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans tous les secteurs où des risques d'aléas d'inondation ont été identifiés (zones rouges R1 et R3) sur le document graphique du règlement, sont autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - o d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - o professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - o d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En secteur UBa, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant

de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes

(végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UBa, les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Les constructions doivent soit jouxter l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Les constructions peuvent :

- Soit jouxter au moins une des limites séparatives,
- Soit s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le cumul de l'emprise au sol des annexes (hors piscine) est limité à 60 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des annexes sera limitée à 2,80m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit
 - Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ; en zinc, cuivre ou bac acier.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, hormis dans le cas de toitureterrasses. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)

Façades

Leur couleur devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées *en bordure de voie ou emprise publique* :

- soit d'un mur bahut de 50cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales
- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal).

Sur ces limites, la hauteur maximum de la clôture est de 1.60m.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur les autres limites, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 50cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales
- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) - soit d'une haie vive, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie

Sur ces limites, la hauteur maximum de la clôture est de 1.80m.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant - 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage d'artisanat

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration ou d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.
- 1 place de stationnement par chambre

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m2 de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront être regroupés sur un même secteur et devront être répartis sur l'ensemble de la surface du stationnement.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum autorisé est de 0.5 en secteur UB

Le COS maximum autorisé est de 0.2 en secteur UBa

Afin d'inciter à la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, la commune a délibéré le 5 avril 2012 afin d'autoriser un dépassement de COS de 30% en zone UB suivant les articles L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme créé par la loi n° 2 005-781 du 13 juillet 2005 art. 30 () JORF 14/07/2005.

Ce dépassement de COS se limite à 20% dans les secteurs inclus dans les périmètres monuments historiques ou dans le site inscrit.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine d'équipements collectifs culturels et de loisirs des Clévos.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article Ue2.

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

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes et les constructions nouvelles à usage d'équipements collectifs à vocation d'activités culturelles et de loisirs et les aires de stationnement nécessaires à ces activités à condition de respecter les caractéristiques des façades principales du bâtiment repéré sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- La réhabilitation de construction existante à usage d'habitation liée aux équipements à vocation d'activités culturelles et de loisirs, pour les besoins de gardiennage des installations.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement communal (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention,

suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes

(végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent soit jouxter l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Les constructions peuvent :

- soit jouxter une limite séparative lorsque la construction voisine est déjà implantée en limite,
- soit s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également pros crit

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée. Les toitures en zinc, cuivre ou bac acier sont autorisées.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, hormis dans le cas de toitureterrasses. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés.

Façades

Leur couleur devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UI

Cette zone correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle comprend un sous-secteur UI1 qui correspond au site de la ZI intercommunale des Caires.

La zone UI est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

La zone UI est en partie concernée par un secteur de risques technologiques liés à une entreprise de la zone d'activités des Basseaux, représenté par une trame particulière au document graphique du PLU et dans lequel s'appliquent des prescriptions particulières.

Enfin, la zone UI est concernée localement par un risque d'aléa d'inondation fort (B) qui entraîne des prescriptions en terme de constructibilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles,
- Les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'habitat
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans les secteurs impactés par le risque d'aléa B est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2, et notamment :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

- Les constructions à usage de logement de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité et dans la mesure où ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activité. La surface de plancher de ces logements est limitée à 75m².
- Les extensions des constructions d'habitat et d'hébergement hôtelier existantes sur les zones dans la limite de 50m² de surface de plancher.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone bleue B) du document graphique du règlement, sont autorisés sous conditions :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - o d'ERP de 2ème à 5ème catégories, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - o professionnel (industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - o professionnel (industriel),
 - o d'ERP de 2ème à 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - o d'ERP de 1er catégorie, quel que soit le type et d'ERP de 2ème à 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces

aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ACCES ET VOIRIES

ARTICLE UI 3 :

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UI 4 :

Alimentation en eau potable

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UI : Les constructions et leurs extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

En secteur UI1 :

Par rapport à l'axe de la voie communale des Caires, et sauf indication contraire au document graphique :
○ Toute construction doit avoir un recul de 25 mètres à l'est de l'axe de la voie communale, avec une implantation possible ensuite dans une bande de 155m depuis cette limite de 25m

- Toute construction doit avoir un recul de 15 mètres à l'ouest de l'axe de la voie communale
- Toute construction est implantée en alignement par rapport à ces reculs.

Par rapport à l'axe de l'autoroute A7, les constructions doivent s'implanter en respectant les reculs indiqués au document graphique.

Le long du chemin des Battendons et de futures voies publiques autres que celles mentionnées, le recul, par rapport au domaine public, sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en jouxtant la limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m.

En limite de zone Ui, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 10 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être admises jouxtant la limite séparative lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Non réglementée.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Le maximum d'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments d'habitation ne pourra dépasser 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur UI : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur UI1 : La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres à l'égout du toit.

Sous la ligne électrique HT qui traverse la partie Sud-est du lotissement et faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, se reporter à cette servitude pour respecter les contraintes de hauteur particulières liées à la présence de cette infrastructure.

Une distance de 5 mètres doit toujours être respectée entre la position la plus contraignante des câbles et tout bâtiment ou tout engin.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également pros crit

En secteur UI :

Implantation et volume :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Les bâtiments principaux comprendront des volumes de base rectangulaire.

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent faire l'objet d'un traitement uniforme.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc.... Le béton brut est autorisé. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

Aspect des façades

Les bardages composites et bois ainsi que la construction bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées. Les bardages métalliques et industriels petites ondes sont pros crits. Les éléments architecturaux complémentaires (brise-soleil, persiennes) seront autorisés.

Pour le revêtement extérieur des murs, les couleurs respecteront le nuancier annexé au règlement. Chaque bâtiment ne pourra posséder plus de deux coloris en façade.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier, d'une construction à une autre, dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Aspect des toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Les toitures feront l'objet d'un traitement de qualité (cinquième façade).

Les clôtures :

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres.

- Pour les clôtures en limite avec l'espace public, la clôture sera constituée d'un grillage en treillis soudés de couleur vert et d'une haie composée d'au moins 3 espèces d'essences locales (voir liste en annexe). Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite d'emprise publique, de sorte que les haies se situent à l'intérieur de la parcelle.
- En limite séparative, les clôtures seront composées soit d'une haie vive, soit du dispositif à claire-voie, soit les deux. Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite de parcelle.

Les enseignes et éclairages:

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. L'enseigne sera intégrée à la façade du bâtiment et ne devra pas dépasser l'acrotère. Elle doit être située en applique sur le mur de façade. Elle ne doit pas excéder 1/10e de la façade concernée. Sont acceptées les enseignes peintes, à lettres et logos découpés ou bien sur toile. Sont proscrits les dispositifs déportés ou dépassant en toiture, les dispositifs mobiles, ou éclairants (caissons, néons, etc.) et clignotants.

En secteur UI1 :

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

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Intégration dans Le site et adaptation au terrain naturel

Les modifications importantes de la topographie des terrains sont interdites. Les implantations devront conserver les niveaux de référence de sol naturel. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les bâtiments techniques, transformateurs, réservoirs, abri, centrale de traitement de l'air devront être pris en compte dans la composition de la parcelle.

Les aires de stockage ne devront pas être positionnées en limite avec la voie communale des Caires, ni visibles depuis cet espace public.

Aspect général des bâtiments et autres éléments.

Implantation et volume :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Les bâtiments principaux comprendront des volumes de base rectangulaire.

Les façades ou pignons de bâtiment seront bâtis obligatoirement à 80% sur l'alignement précisé à l'article 6.

Les édicules techniques (conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées et d'eaux de pluies, centrale de traitement de l'air...) devront être intégrées dans le volume du bâti. Ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Aspect des façades

Les façades sur la voie communale des Caires et sur l'A7 sont les deux façades vitrines. A ce titre, elles doivent affirmer une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics.

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent faire l'objet d'un traitement uniforme. Aucun pignon sur la voie communale des Caires de la zone d'activité ne sera aveugle.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc.... Le béton brut est autorisé. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

Les bardages composites et bois ainsi que la construction bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées. Les bardages métalliques et industriels petites ondes sont proscrits. Les éléments architecturaux complémentaires (brise-soleils, persiennes) seront autorisés.

Pour le revêtement extérieur des murs, les couleurs respecteront le nuancier annexé au règlement. Chaque bâtiment ne pourra posséder plus de deux coloris en façade.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier, d'une construction à une autre, dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Aspect des toitures

Lorsque la toiture est constituée de pentes, la pente des toits des bâtiments devra être inférieure à 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Les toitures feront l'objet d'un traitement de qualité (cinquième façade).

Les clôtures :

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres. Il convient ensuite de distinguer :

- Les clôtures positionnées en limite de la zone AUai avec la zone agricole ;
- Les clôtures en limite avec l'espace public ;
- Les clôtures en limite séparative

Pour les clôtures en limite de la zone AUai avec la zone A, la clôture sera constituée d'un grillage en treillis soudés de couleur vert et d'une haie composée d'au moins 3 espèces d'essences locales (voir liste en annexe). Le

dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public une fois la haie poussée.

Pour les clôtures en limite avec l'espace public, ainsi que les clôtures le long de l'autoroute A7, la clôture sera constituée d'un grillage en treillis soudés de couleur vert et d'une haie composée d'au moins 3 espèces d'essences locales (voir liste en annexe). Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite d'emprise publique, de sorte que les haies se situent à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures seront composées soit d'une haie vive, soit du dispositif à claire-voie, soit les deux. Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite de parcelle.

Le long de la voie communale des Caires et de l'autoroute, les haies ne devront pas constituer de véritable mur végétal, occultant la parcelle depuis la voie. Les portails doivent être en ferronnerie de couleur verte et ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Un muret technique est préconisé en entrée de parcelle. D'une hauteur de 1 mètre et d'une longueur maximum de 2 mètres; il sera édifié à partir de matériaux locaux : mur en galets roulés, brique, blocs de pierres de taille, bois.... Il sera le support des coffrets techniques, des boîtes aux lettres, de l'enseigne, des plaques et numéros de rue.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les enseignes et éclairages:

La demande d'enseigne devra être obligatoirement intégrée au permis de construire.

On trouvera à l'entrée de la zone d'activités un totem général représentant le plan de masse de la zone et permettant la localisation des différents bâtiments avec leur nom. La hauteur du totem sera maximum de 4 mètres. Elle devra être implantée de sorte qu'elle soit visible par les conducteurs de véhicules poids lourd.

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. L'enseigne sera intégrée à la façade du bâtiment et ne devra pas dépasser l'acrotère. Elle doit être située en applique sur le mur de façade. Elle ne doit pas excéder 1/10^e de la façade concernée. Sont acceptées les enseignes peintes, à lettres et logos découpés ou bien sur toile. Sont proscrits les dispositifs déportés ou dépassant en toiture, les dispositifs mobiles, ou éclairants (caissons, néons, etc.) et clignotants.

Une enseigne pourra être scellée au muret technique en entrée de parcelle. De forme longitudinale, sa dimension ne devra pas excéder la longueur du muret technique et 1 mètre de haut. Elle présentera le nom du bâtiment et les noms et logos des sociétés qu'il abrite.

Les mâts surmontés d'une enseigne, les panneaux publicitaires et les préenseignes sont strictement interdits sur l'ensemble de la zone d'activité. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Sont proscrits les éclairages de type boule lumineuse, les éclairages orientés vers le ciel et d'une manière générale, l'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

L'éclairage à l'intérieur de la parcelle sera limité sur des mâts de 4,5m maximum de couleur foncée : noir ou gris foncé.

L'ensemble devra être traité de façon homogène et une étude d'éclairage pourra accompagner chaque projet, particulièrement si des mises en valeur de façades du bâti sont proposées par les acquéreurs.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat, commerces, services et professions libérales

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés. Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Généralités

Tout aménagement paysager devra s'appuyer sur les règles suivantes et choisir des plantations d'essences locales retranscrites dans la liste annexée au présent règlement. Certains végétaux de l'espèce PRUNUS sont interdits (voir liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° d u code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

En secteur UI :

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et d'assurer le bon développement des plantations.

Les haies seront composées au minimum de 3 essences locales différentes.

Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurierpalme sont interdits. La taille au cordeau est interdite.

Les seuls écrans de verdure autorisés concerneront les plantations occultant les aires de stockage.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200m², à l'exception des aires de stationnement pour véhicules légers. Ceux-ci seront

fractionnées toutes les 7 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement et seront traitées en matériaux perméables.
Une surface minimum de 25% de la surface totale du terrain sera dévolue aux espaces verts ou tout matériau perméable.

En secteur UI1 :

Une surface minimum de 25% de la surface totale du terrain sera dévolue aux espaces verts ou tout matériau perméable.

Cette surface pourra prendre en compte les cheminements piétons qui seront traités avec les revêtements de type gore, sable stabilisé, etc... (Hors enrobé et asphalte), les toitures végétalisées et les stationnements s'ils sont traités en dispositifs drainants ou en gazon renforcé.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200m², à l'exception des aires de stationnement pour véhicules légers. Ceux-ci seront fractionnées toutes les 7 places par des végétaux plantés sur l'emprise d'une place de stationnement et seront traitées en matériaux perméables.

Les projets s'appuieront sur la palette végétale limitrophe afin de favoriser au mieux leurs insertions dans un environnement très agricole.

Les plantations d'alignement seront réservées au filtre paysager de l'autoroute et aux aires de stationnement alors que les plantations décoratives seront matérialisées aux abords des bâtiments et au niveau des entrées de zone; elles devront être en accord avec l'environnement paysager existant et respecter les essences locales.

Les plantations de couvre-sol ou d'enherbement rustique seront préférées aux engazonnements qui, s'ils se réalisent, devront recevoir un entretien régulier afin de maintenir des surfaces propres et d'assurer le bon développement des plantations.

Les haies seront composées au minimum de 3 essences locales différentes. Les murs végétaux uniformes composés de cyprès, thuyas ou de laurierpalme sont interdits. La taille au cordeau est interdite.

Les seuls écrans de verdure autorisés concerneront les plantations occultant les aires de stockage.

Aménagement paysager

Le long des voies les règles suivantes ont été prescrites pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Les orientations d'aménagements traduisent spatialement les règles ci-après.

Au sein du périmètre de recul de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A7, l'aménagement paysager s'appuiera sur le principe du filtre paysager.

À partir de la limite parcellaire, une bande enherbée de 10 mètres supportera un alignement central d'arbustes d'essences locales dont la hauteur sera limitée à 1,60m. Deux rangées d'arbres s'aligneront en quinconce de part et d'autre de la haie. Il sera privilégié des arbres de taille moyenne (inférieure à 10m). Sur une même rangée, une distance d'environ 10 mètres sera respectée entre chaque arbre. Les essences choisies et l'entretien de ces espaces devront préserver l'aménagement paysager d'une densité de feuillage qui serait trop importante. L'ensemble devra permettre de conserver l'effet vitrine de l'A7, avec des transparences, tout en apportant un agrément paysager.

Au-delà de cette bande de 10 mètres (au sein du périmètre de recul de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A7), les espaces libres seront enherbés, plantés d'arbustes d'essences locales dont la hauteur sera limitée à 1,60m ou

aménagés en bassins de rétention paysagers de sorte que les vues sur les façades des constructions soient préservées depuis l'autoroute A7.

En bordure de la voie communale des Caires, une bande enherbée s'étendra sur minimum 3 mètres au-delà de la clôture, à l'intérieur de la parcelle. Cette bande pourra supporter des plantations décoratives sous formes de petites haies et bosquets dans une densité faible afin de préserver l'effet vitrine de l'axe. La hauteur des haies et bosquets sera limitée à 1m. L'aménagement paysager pourra toutefois comprendre quelques arbres dispersés et de taille moyenne.

La lisière de la zone d'activité assurera une transition douce avec l'espace agricole. Sur une bande minimum de 5 mètres, l'aménagement paysager reprendra le principe de la haie bocagère, et des vergers en intégrant des arbres fruitiers. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité des essences et la hauteur des plantations. Le dispositif à clairevoie, prévu en clôture, prendra place à l'intérieur de la parcelle, notamment de sorte qu'il ne soit pas visible depuis l'extérieur de la zone d'activité une fois la haie poussée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE

1AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AU comprend :

- deux zones 1AUb sur les secteurs de l'Arzailier et de Vigeon pour permettre des opérations d'aménagement de logements groupés et individuels. Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante
- une zone 1AUe destinée à des services publics ou d'intérêt général.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE

A

ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

La zone Agricole est divisée en deux sous-secteurs :

- secteur A : secteur des prés et cultures et des sièges des exploitations agricoles
- secteur Ah : secteur de constructions isolées au cœur de la zone agricole

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels. La zone Agricole est divisée en deux sous-secteurs :

- secteur A : secteur des prés et cultures et des sièges des exploitations agricoles
- secteur Ah : secteur de constructions isolées au cœur de la zone agricole

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques technologiques représentés par des trames particulières au document graphique du PLU et dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières : se reporter au chapitre 9 des dispositions générales du règlement.

Enfin, la zone A est concernée localement par des risques d'aléas d'inondation forts (R1, R2 et R3) qui entraînent des prescriptions en terme de constructibilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'exploitation agricole, à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ou à la remise en valeur des sites naturels.
- Dans les secteurs repérés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

Dans les secteurs impactés par les risque d'aléas d'inondation R1, R2 et R3 est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2, et notamment :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du Code Rural.

Dans tous les secteurs :

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R42119 et R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-15 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

En secteur Ah :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une emprise au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher totale de la construction n'excède pas 200m².
- les changements de destination des constructions existantes vers l'habitat dans les volumes existants uniquement et dans la limite de la création de 200m² de surface de plancher, sous réserve que lesdits bâtiments soient identifiés par une étoile sur les documents graphiques du règlement.
- les annexes dans la limite de 20 m² de surface maximum, cumulant toutes les annexes (à l'exclusion des piscines).

Dans les secteurs où des risques d'aléas d'inondation ont été identifiés (zones rouges R1, R2 et R3) sur le document graphique du règlement, sont autorisés :

Dans les secteurs A et Ah :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- L'extension au sol des constructions existantes à usage :
 - professionnel (agricole), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale, l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Dans les secteurs Ah :

- L'extension au sol des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de nouveau logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m², l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3 :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement communal (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en jouxtant la limite séparative ;
- soit s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les installations classées doivent respecter un éloignement minimum de 10 m des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur A :

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction est limitée à 6 m à l'égout du toit

La hauteur absolue des autres constructions est limitée à 12 mètres.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

En secteur Ah :

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit
- les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect identique au bâtiment principal, à l'exception des annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², qui pourront être réalisées avec des matériaux non conformes aux règles habituelles.

En secteur A :

1- pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain ;
Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum.

Facture

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits. En revanche, les bardages bois sont autorisés.

Toiture

Seules sont autorisées les tuiles plates, le zinc, les bacs acier ou les plaques ondulées de grandes dimensions. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des bâtiments agricoles (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

Couleur.

Les coloris devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

2- pour les tous les autres bâtiments (en zone A et Ah) :

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

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

Les toitures terrasses seront autorisées sur les jonctions architecturales, les extensions et les annexes non visibles de l'espace public sur une surface de toiture maximum de 20m².

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires (thermiques uniquement) et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- les panneaux doivent être implantés sur au moins deux limites de la toiture
- la géométrie des surfaces de vitrage à poser doit être en harmonie avec celle de la couverture concernée
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)
- la dimension maximale des châssis de toiture ne devra pas dépasser 55x78cm

Façades

Leur couleur devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Clôtures (uniquement en zone Ah)

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées en bordure de voie ou emprise publique :

- d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,60m. Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur les autres limites, elles seront constituées d'un mur bahut de 50cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher en cas d'extension.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

En secteur Ah: les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

SECTION III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AU comprend :

- deux zones 1AUb sur les secteurs de l'Arzailier et de Vigeon pour permettre des opérations d'aménagement de logements groupés et individuels. Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.
- une zone 1AUe destinée à des services publics ou d'intérêt général.
- une zone 1AUu destinée aux activités de sport et de loisirs. La zone 1AUu est concernée localement par des risques d'aléa d'inondation forts (R1 et R3) qui entraînent des prescriptions en terme de constructibilité.
- une zone 1AUi sur le secteur du Priourat pour la réalisation d'une opération de commerces et artisanats. Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

La zone 1AU est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Dans les secteurs repérés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

En secteur 1AUb

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce. - Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En secteur 1AUi

- Les constructions à usage d'habitat, industrie et d'hébergement hôtelier

En secteurs 1AUe

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En secteur 1AUs

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs impactés par les risques d'aléas R1 et R3 est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2, et notamment :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone 1AUb et 1AUi, les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble sur l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, 30% des nouveaux logements créés devront être des logements locatifs sociaux.

Toutes les opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation dessinées pour chaque zone.

En secteur 1AUb:

- Les constructions à usage d'habitat et de bureaux
- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve d'être compatibles avec l'habitat
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)

En secteur 1AUe

- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et les habitations (y compris leurs annexes et piscines) liées à ces équipements,

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

En secteur 1AU

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne nécessaires :

- Les aménagements et installations à vocation de sports et loisirs (les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les équipements collectifs à vocation sportive.)

Dans tous les secteurs où des risques d'aléas d'inondation ont été identifiés (zones rouges R1 et R3) sur le document graphique du règlement, sont autorisés :

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

En secteur 1AU

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les constructions et installations à vocation d'entrepôt, de commerce, bureaux ou d'activités artisanales. • Les installations classées pour la protection de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle

appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent, sauf indication contraire au document graphique, suivant les secteurs :

- en secteur 1AUb : soit jouxter l'alignement, soit être implantées à au moins 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques

- en secteur 1AUj et 1AUj : être implantées à au moins 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques
- en secteur 1AUe : soit jouxter l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres

Les annexes des constructions principales pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3m des voies et emprises publiques, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

- en secteur 1AUb : soit en jouxtant une des limites séparatives ou soit s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m
- en secteur 1AUj et 1AUj : à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m
- en secteur 1AUe : soit jouxter une limite séparative lorsque la construction voisine est déjà implantée en limite, soit s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m

Les annexes des constructions principales pourront jouxter l'alignement, soit s'implanter avec un recul d'au moins 3m des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- En secteur 1AUb, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En secteur 1AUj, la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit
- les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect identique au bâtiment principal, à l'exception des annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², qui pourront être réalisées avec des matériaux non conformes aux règles habituelles.

En secteur 1AUb :

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit
 - Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également pros crit

Pour les bâtiments identifiés au PLU (repérés sur les documents graphiques par une étoile) :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate du bâtiment ainsi protégé doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ; en zinc, cuivre ou bac acier.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, hormis dans le cas de toitureterrasses. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)

Façades

Leur couleur devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées *en bordure de voie ou emprise publique* :

- soit d'un mur bahut de 50cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales
- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal).

Sur ces limites, la hauteur maximum de la clôture est de 1.60m.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur les autres limites, elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 50cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales
- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie Sur ces limites, la hauteur maximum de la clôture est de 1.80m.

En secteur 1AUi :

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit

Implantation et volume :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Les bâtiments principaux comprendront des volumes de base rectangulaire.

Toutes les façades d'un même bâtiment doivent faire l'objet d'un traitement uniforme.

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montages, etc.... Le béton brut est autorisé. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

Aspect des façades

Les bardages composites et bois ainsi que la construction bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées. Les bardages métalliques et industriels petites ondes sont proscrits. Les éléments architecturaux complémentaires (brise-soleil, persiennes) seront autorisés.

Pour le revêtement extérieur des murs, les couleurs respecteront le nuancier annexé au règlement. Chaque bâtiment ne pourra posséder plus de deux coloris en façade.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier, d'une construction à une autre, dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Aspect des toitures

Les toitures végétalisées sont autorisées, ainsi que les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

Les toitures feront l'objet d'un traitement de qualité (cinquième façade).

Les clôtures :

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres.

- Pour les clôtures en limite avec l'espace public, la clôture sera constituée d'un grillage en treillis soudés de couleur vert et d'une haie

composée d'au moins 3 espèces d'essences locales (voir liste en annexe). Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite d'emprise publique, de sorte que les haies se situent à l'intérieur de la parcelle.

- En limite séparative, les clôtures seront composées soit d'une haie vive, soit du dispositif à claire-voie, soit les deux. Le dispositif à claire-voie sera positionné en limite de parcelle.

Les enseignes et éclairages:

Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. L'enseigne sera intégrée à la façade du bâtiment et ne devra pas dépasser l'acrotère. Elle doit être située en applique sur le mur de façade. Elle ne doit pas excéder 1/10e de la façade concernée. Sont acceptées les enseignes peintes, à lettres et logos découpés ou bien sur toile. Sont proscrits les dispositifs déportés ou dépassant en toiture, les dispositifs mobiles, ou éclairants (caissons, néons, etc.) et clignotants.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement

- 1 emplacement par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et professions libérales

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs 1AUe, 1AU_s et 1AU_i, le COS n'est pas réglementé

En secteur 1AU_b, le COS est limité à 0.5

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE

N

ZONE N

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- le secteur N est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- le secteur Nh est un secteur naturel de constructions isolées où sont autorisées les constructions d'annexes et les extensions rénovations des constructions existantes uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère naturel ou patrimonial de la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m2 de surface hors œuvre nette en cas d'extension.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

En secteur Nh: les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES AUTORISEES ET INTERDITES

Essences d'arbustes autorisées en clôtures	Liste des PRUNUS naturellement sensibles à la sharka et interdits dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelles.
--	---

ZONE N

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- le secteur N est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- le secteur Nh est un secteur naturel de constructions isolées où sont autorisées les constructions d'annexes et les extensions rénovations des constructions existantes uniquement dans un souci de lutte contre le mitage et de préservation du caractère naturel ou patrimonial de la zone.
- le secteur Np est un secteur naturel de protection forte des milieux humides du bord de Rhône.
- le secteur NL est un secteur d'aménagement de loisirs dans d'anciennes carrières.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du PPRI de la commune. Dans ces secteurs se reporter au règlement du PPRI dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques technologiques représentés par des trames particulières au document graphique du PLU et dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières : se reporter au chapitre 9 des dispositions générales du règlement.

Enfin, la zone N est concernée localement par des risques d'aléas d'inondation forts (R1, R2 et R3) qui entraînent des prescriptions en terme de constructibilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations autres que celles prévues à l'article 2,
- Toute installation pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone,
- Les carrières, hormis dans les secteurs spécifiques repérés au plan de zonage par une trame
- Les terrains de camping et de caravanning, mobile home, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ou ceux dûment autorisés par arrêté préfectoral,
- Dans les secteurs repérés au titre du L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

Dans les secteurs impactés par les risque d'aléas d'inondation R1, R2 et R3 est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2, et notamment :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif. • Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels ;
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
- Dans les secteurs de richesse du sous-sol désigné au plan de zonage du PLU par une trame spécifique, les carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à la valorisation des ressources minérales naturelles et artificielles sont autorisées sous réserve de la délivrance des autorisations d'exploiter ces installations.
- Les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé.

Eléments identifiés :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-15 7° du Code de l'Urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux affectant les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- En secteur N, les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation d'une construction, à l'activité agricole ou à la réalisation des équipements et infrastructures publiques.
- En secteur Np, les affouillements et exhaussements de sol liés au réaménagement ou à la mise en valeur des espaces naturels.
- En secteur Nh, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve :
 - que la construction ait, avant extension, une surface au sol au moins égale à 40 m²,
 - que la surface de plancher totale de la construction n'excède pas 200m² après extension
- En secteur Nh, les changements de destination des constructions existantes vers l'habitat dans les volumes existants uniquement et dans la limite de 200m² de surface de plancher, sous réserve que lesdits bâtiments soient identifiés par une étoile sur les documents graphiques du règlement.

- En secteur Nh, les annexes dans la limite de 20 m² de surface maximum, cumulant toutes les annexes (hors les piscines).
- En secteur NL, les aménagements légers de loisirs liés à l'étang et aux parcours santé, baignade...possibles sur le site.

Dans les secteurs où des risques d'aléas d'inondation ont été identifiés (zones rouges R1, R2 et et R3) sur le document graphique du règlement, sont autorisés :

Dans tous les secteurs :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions existantes à usage :
 - professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, -
 - La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en terme de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative

n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Dans les secteurs Nh :

- L'extension au sol des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions suivantes : sans création de nouveau logement, l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m², l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.

Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement communal (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après la mise en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en lien avec le schéma directeur d'assainissement de la commune.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, sauf indication contraire au document graphique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en jouxtant la limite séparative ;
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles ainsi que pour des raisons d'architecture, de sécurité ou d'urbanisme ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteurs Nh et NL, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs N, NL et Np, la hauteur absolue des constructions est limitée à 5 m. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant dans le cadre d'extension.

Dans le secteur Nh, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont interdits
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région valentinoise est interdit - les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect identique au bâtiment principal, à l'exception des annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², qui pourront être réalisées avec des matériaux non conformes aux règles habituelles.

Dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5-7° d u Code de l'urbanisme, tous travaux devront être conformes à la qualité de la construction originelle et devront mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

En secteur Nh

Toitures

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Les toitures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou matériau d'aspect similaire, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée ou en zinc.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

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

Les toitures terrasses seront autorisées sur les jonctions architecturales, les extensions et les annexes non visibles de l'espace public sur une surface de toiture maximum de 20m².

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet de pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires (thermiques uniquement) et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- les panneaux doivent être implantés sur au moins deux limites de la toiture
- la géométrie des surfaces de vitrage à poser doit être en harmonie avec celle de la couverture concernée
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)
- la dimension maximale des châssis de toiture ne devra pas dépasser 55x78cm

Façades

Leur couleur devra respecter le nuancier annexé au présent règlement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées en bordure de voie ou emprise publique :

- d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,60m. Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur les autres limites, elles seront constituées d'un mur bahut de 50cm maximum surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie vive aux essences locales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette en cas d'extension.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Eléments identifiés :

Les arbres ou alignements d'arbres localisés aux documents graphiques en annexe du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 7° d u code de l'urbanisme, doivent être strictement conservés.

En secteur Nh: les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

<p>Arbustes :</p> <p>Arbre à perruque (cotinus coggygia) Amélanchier (amélanchier canadensis) Charme (carpinus betulus) ; P ; S Chêne kermès (quercus coccofera) Ciste (cistus) Cognassier (cydonia oblonga) Cornouiller (cornus alba) Cornouiller sanguin (cornus sanguinea) Deutzia (deutzia x) Erable de Montpellier (acer monspessulanum) Filaire à feuilles étroites ; P ; S Fusain (euonymus alatus) ; S Genêt d'Espagne (spartium junsens) ; S Genévrier (juniperus) ; P ; S Grevillea (grevillea rosmarinifolia) Lilas (syringe) Rince-bouteilles (callistemon) ; S Rosier paysager (rosa) Seringat (philadelphus) Spirée (spirea) Sureau noir (sambucus nigra) Viorne obier (viburnum opulus) ; P ; S Weigelia (weigelia)</p> <p>P: supporte bien la pollution S : supporte bien la sécheresse</p>	<p>Prunus sauvages ou d'ornement :</p> <p>Prunus Ceresifera Prunus Domestica Prunus Glandulosa Prunus Japonica Prunus Mume Prunus Spinosa Prunus Triloba Prunus Blirejana Prunus Cistena Prunus Curdica Prunus Holosericea Prunus Nigra Prunus Tomentosa</p> <p>Autres prunus :</p> <p>Prunus Amygdalus (amandier) Prunus Ameniaca (abricotier) Prunus Persica (pêcher) Prunus Brigantina Prunus Hortulana Prunus Salicina Prunus Sibirica Prunus Simonii</p>
<p align="center">Liste des essences d'arbustes autorisées dans la zone d'activités des Caires</p>	
<p>Arbres de haut jet :</p> <p>Charme (carpinus betulus) ; P ; S Chêne vert (quercus ilex) ; S Chêne pubescent (quercus pubescens) Frêne commun (fraxinus excelsior) ; P If (taxus baccata) Micocoulier (celtis australis) ; P ; S Platane (platanus platanor valiss clausa) ; P ; S Tilleul (tilia tomentosa) ; P ; S</p>	<p>Arbres :</p> <p>Arbre à soie Acacia de Constantinople (albizia julibrissin) ; P ; S Cornouiller mâle (cornus mas) Noisetier (corylus avellana) Prunier Sainte-Lucie (prunus mahaleb) Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)</p>

ANNEXE 2 : NUANCIER RAL DE LA ZONE AUai

Comme indiqué dans l'article 11 du règlement de la zone Auai, les coloris pour les façades enduites et les bardages devront être choisies dans la gamme suivante.

Pour chaque projet, il est nécessaire de se référer à un nuancier RAL officiel chez un professionnel, le rendu des couleurs pouvant être légèrement modifié à l'impression de ce document.

	RAL 100 1		RAL 7001			
			RAL 7004			
			RAL 7005			
	RAL 100 6		RAL 7023			
			RAL 7030		RAL 7037	
			RAL 7032		RAL 7038	
			RAL 7036		RAL 7040	
	RAL 100 7				RAL 7042	
					RAL 7044	
					RAL 7045	
					RAL 9006	
					RAL 9022	