

Département de la Drôme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

026-212602312-20171107-MODIFPLU4PEYRIN-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/11/2017

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4



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

5.16.132
nov.-17

Commune de PEYRINS

Plan Local d'Urbanisme Modification N°4

BORDEREAU des PIECES

- 0 – Délibération**
- 1 – Notice explicative**
- 2 – Pièce écrite modifiée**
 - Règlement (*Zone A – Zone N*)
- 3 – Pièce graphique modifiée**
 - Extraits plans de zonage

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4

0. DÉLIBÉRATION



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

5.16.132
nov.-17

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24/10/2017 A 19h30
SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation : 16/10/2017

Date d'affichage : 16/10/2017

L'an **deux mil dix-sept, le 24 du mois d'octobre**, le CONSEIL MUNICIPAL de la commune de PEYRINS légalement convoqué se réunit en session ordinaire, Salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard PICOT, Maire.

Présents : 9 / 18. **Votants** : 12 / 18.

Présents : Messieurs Brenier, Cardi, Gagne, Guérin, Monnier, Picot, Vetter. Mesdames, Dumoulin, Juban.

Absents : Messieurs Hausser et Patassi, Madame Roy, Moulin-Billon.

Excusées : Mesdames Mourvillier, Gronlier.

Procurations : De Monsieur Garetti à Monsieur Gagne, de Madame Ronze à Monsieur Monnier, de Madame Brucker à Monsieur Picot.

Madame JUBAN été désignée comme secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Délibération n°2

Objet de la délibération : Approbation de la modification n°4 du PLU de la commune de PEYRINS

Monsieur Cardi rappelle que le projet de modification n°4 du P.L.U. a été :

- ✓ notifié pour avis aux personnes publiques prévues par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme,
- ✓ transmis pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturel, Agricole et Forestier (CDPENAF),
- ✓ soumis, avec les avis reçus des personnes publiques, à enquête publique du 10 au 31 juillet 2017 inclus.

Monsieur Cardi précise que :

- ✓ Les personnes publiques ont formulé les observations suivantes :

La CDPENAF demande des adaptations de détail à la partie du règlement des zones A et N qui régleme l'extension des habitations existantes et les annexes : ajouter pour l'extension des habitations la notion de la surface minimale à celle de l'emprise au sol et pour les annexes, réduire leur emprise totale à 30 m² et limiter leur distance de l'habitation à 20 m.

La CDPENAF valide les trois Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées mais demande de diviser le STECAL « Na » de l'atelier de Charpente en deux secteurs nommé « Na » pour la partie située en zone N et nommé « Aa » pour la partie située en zone A ;

La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture demandent des adaptations de détail de la partie du règlement des zones A et N qui régleme l'extension des annexes aux habitations existantes : réduire leur emprise totale à 30 m² et limiter leur distance de l'habitation à 20 m. La chambre demande également que les extensions d'habitations et les annexes aux habitations soient permises sous la condition prévue à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

L'Etat a donné un avis favorable sous réserves de la prise en compte des observations mineures de la CDPENAF ;

La Chambre d'Agriculture demande également que l'article autorisant les CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif) soit complété pour préciser que sont autorisées uniquement celles « non destinées à l'accueil de personnes » et que sont interdites les installations photovoltaïques au sol.

Le SCoT du Grand Rovaltain a donné un avis favorable sans réserves ni remarques ;

Le Département de la Drôme a donné un avis favorable sans réserves ni remarques ;

Les autres personnes consultées n'ont pas émis d'avis : ils sont donc réputés favorables

- ✓ Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification, sous réserve de suivre les avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.

Monsieur Picot considère que les résultats de l'enquête publique justifient que le projet de modification n°4 du PLU subisse des adaptations mineures pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques et pour lever la réserve du commissaire -enquêteur,

Monsieur Picot propose donc que pour tenir compte des observations formulées par les Personnes Publiques Associées et prendre en compte la réserve du commissaire-enquêteur, les corrections suivantes soient apportées au dossier de modification du PLU :

- Le paragraphe de l'article 2 du règlement des zones A et N concernant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs est complété pour préciser que sont autorisées uniquement celles « non destinées à l'accueil de personnes » ;

- Les deux paragraphes de l'article 2 du règlement des zones A et N qui gèrent les possibilités d'extension des habitations et autorisent les annexes aux habitations existantes sont complétés pour préciser que celles-ci sont autorisées « sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Monsieur Picot précise qu'il ne sera pas donné suite à la remarque de la Chambre d'Agriculture qui demandait d'interdire les installations photovoltaïques au sol car la rédaction prévue les interdit déjà, de fait, puisque les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ».

- L'article 2 du règlement des zones A et N est modifié afin de gérer les possibilités d'extension des habitations sur la base de la surface de plancher et non pas sur la base de l'emprise au sol ; Donc une habitation existante ne pourra être agrandie que si elle présente une surface de plancher (et non pas une emprise au sol) supérieure à 40 m².

- Le **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** Na de l'atelier de charpente, au sud de la commune, est divisé en deux secteurs nommé « Na » pour la partie située en zone N et nommé « Aa » pour la partie située en zone A et faisant l'objet d'un règlement identique.

Monsieur Picot précise qu'il n'est pas donné suite à la demande de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture visant à **réduire à 30 m² l'emprise au sol totale des annexes** à l'habitation au motif qu'une surface de 39 m² d'emprise au sol serait suffisante pour ouvrir droit à l'extension ultérieure du bâtiment et le transformer en habitation.

Cette demande n'a pas été prise en compte pour les raisons suivantes :

- Limiter à 30 m² l'emprise au sol de l'ensemble des annexes permet à peine de réaliser un garage ou un abri pour un seul véhicule ;
- En outre, 39 m² d'emprise au sol ne suffisent pas à ouvrir droit à l'extension ultérieure du bâtiment au titre de l'extension des habitations car seules les habitations existantes de plus de 40 m² **de surface de plancher** auront la possibilité d'extension. Or, 40 m² de surface de plancher c'est environ 46 à 50 m² d'emprise au sol.

Monsieur Picot précise enfin qu'il n'est pas donné suite à la demande de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture visant à réduire à 20 m la distance des annexes à l'habitation. Cette demande n'a pas été prise en compte car c'est une distance trop faible qui empêche, dans de nombreux cas, la réalisation d'une annexe, notamment au regard du contexte accidenté et vallonné des secteurs agricoles et naturels de la commune.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL :

VU le code de l'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mars 2008 approuvant le P.L.U.,

VU l'arrêté municipal n° 136/2017 en date du 12 juin 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du P.L.U.,

VU l'avis favorable de la CDPENAF du 29 juin 2017 sur le règlement des zones A et N, assorti de quelques réserves pour un ajustement de détail du règlement,

VU l'avis favorable de la CDPENAF du 29 juin 2017 sur la création des trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, assorti d'une réserve visant à renommer l'un des trois STECAL,
VU le dossier de modification n°4 du P.L.U.,
VU les avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées,
VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur, assorties de réserves,
VU les adaptations proposées par M. le maire,
Considérant que le projet de modification du PLU est prêt à être approuvé ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil municipal (Par : Pour : 12 - Contre : 0 - Abstention : 0)

- DECIDE d'approuver la modification n°4 du P.L.U., en intégrant l'ensemble des corrections proposées par Monsieur Le Maire
- DIT que le dossier de « Modification n°4 du P.L.U. » est annexé à la présente délibération,
- DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.
- DIT, que le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de PEYRINS aux jours et heures habituels d'ouverture.
- DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1^{er} jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

Le Maire,

Bernard PICOT,



Conformément à la loi n°82213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, la présente délibération est exécutoire de plein droit. A cet effet, le Maire certifie avoir effectué ce jour sa publication ainsi que sa transmission à M. Le Préfet du Département de la Drôme à Valence.

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4

1. – NOTICE EXPLICATIVE



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

5.16.132
nov.-17

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	3
	2.1 Contexte et objectifs	3
	2.2 Le Projet de Modification	4
	2.3 Contenu de la modification	4
3	AUTORISER LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE PAR LES COOPERATIVES D'UTILISATION DU MATERIEL AGRICOLE	7
	3.1 Contexte et objectifs	7
	3.2 Le Projet de Modification	7
	3.3 Contenu de la modification	8
4	REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N AFIN D'ELIMINER LES DISPOSITIONS DEVENUES ILLEGALES	9
	4.1 Contexte et objectifs	9
	4.2 Le projet de modification	10
	4.3 Le contenu de la modification	10
5	CREATION DE TROIS SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES AFIN DE PERENNISER DES ACTIVITES EXISTANTES EN ZONE NATURELLE	12
	5.1 Contexte et objectifs	12
	5.2 Le projet de modification	12
	5.3 Le contenu de la modification	13
	5.4 Impacts de la modification	15
6	LES PIECES MODIFIEES	16
	6.1 Pièces écrites modifiées	16
	6.2 Pièces graphiques modifiées	16

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PEYRINS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2008 et qui a déjà fait l'objet de trois modifications le 12/10/2010, le 28/01/2011 et le 1^{er} septembre 2015.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 4^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Autoriser l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble des zones agricole et naturelle ;
- Autoriser en zone agricole les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (Cuma) ;
- Créer trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées afin de permettre la gestion de trois activités existantes en zone naturelle ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

2

AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

2.1 Contexte et objectifs

Actuellement, le règlement du PLU de Peyrins ne permet l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes que dans la zone naturelle N.

Or, une importante partie du territoire communal de Peyrins est classé en zone agricole A. De ce fait, de nombreuses habitations se trouvent exclues de ce dispositif réglementaire et ne peuvent faire l'objet d'un éventuel projet d'extension ou d'annexe.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle) pour permettre l'extension des habitations existantes dans les zones naturelle et agricole.

En outre les nouvelles dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 permettent également d'autoriser la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricole et naturelle.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme, résultant de ces deux lois, dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Les élus de Peyrins souhaitent introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et naturelle.

2.2 Le Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à :

- intégrer dans le règlement de la zone A l'autorisation d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes ;
- corriger le règlement de la zone N pour ce qui concerne l'autorisation d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes car la rédaction n'est plus conforme aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;

Pour cela, il sera rajouté deux alinéas au règlement de la zone A et deux alinéas au règlement de la zone N afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'extension des habitations existantes d'une part et afin d'autoriser, sous conditions également, la réalisation d'annexes aux habitations existantes, d'autre part.

Les conditions imposées permettront de respecter les dispositions prévues par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Ces deux alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et de la zone N, à l'exception des secteurs Np de la zone naturelle.

2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

[...]

- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

Le règlement de la zone naturelle sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

[...]

~~Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation ;~~

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site **et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées :**

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les habitations existantes en zone agricole ne sont pas très nombreuses.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- 33 % de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 40 m² de surface de plancher ;

- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi). Ces 250 m² sont calculés en incluant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- 39 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (30 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes ;

L'impact sur la qualité des paysage sera réduit du fait que l'extension est limitée à 33 % de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part. Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront représenter plus de 39 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation et sont limitées à 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera donc très faible, en raison de la faible emprise au sol autorisée pour l'ensemble des annexes, en raison de l'implantation à moins de 30 mètres de l'habitation et enfin en raison d'une implantation en dehors de tout terrain agricole.

L'emprise au sol total des annexes liées à une habitation est limitée à 39 m² afin qu'une annexe ne puisse pas faire, ultérieurement, l'objet d'une extension au titre des habitations existantes, qui pour bénéficier de cette possibilité, doivent présenter une surface de plancher d'au moins 40 m². Or, 40 m² de surface de plancher c'est environ 46 à 50 m² d'emprise au sol.

3

AUTORISER LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE PAR LES COOPERATIVES D'UTILISATION DU MATERIEL AGRICOLE

3.1 Contexte et objectifs

Actuellement, le règlement du PLU de Peyrins n'autorise pas les constructions nécessaires aux CUMA en zone agricole car les dispositions du code de l'urbanisme ne le permettraient pas lors de l'approbation du PLU.

Cependant, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme a complété la liste des constructions possibles en zone agricole en rajoutant « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ; » (*Article R.151-23 du code de l'urbanisme*).

Les élus de Peyrins souhaitent introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et naturelle.

3.2 Le Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à :

- intégrer dans le règlement de la zone A l'autorisation des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. ;
- Il sera précisé que l'emplacement de ces constructions et installations devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Pour cela, il sera rajouté un alinéa au règlement de la zone A afin d'autoriser, sous certaines conditions, les constructions nécessaires aux CUMA

Cette alinéa s'appliquera à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap.

3.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

[...]

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime : l'emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les exploitations agricoles existantes sont déjà bien équipées et cette disposition sera certainement assez peu utilisée. Elle est cependant nécessaire afin d'éviter tout blocage à l'évolution et à la pérennisation de l'activité agricole.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui conditionne la réalisation de ces constructions à une minimisation de la consommation de foncier agricole et des impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

4

REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N AFIN D'ELIMINER LES DISPOSITIONS DEVENUES ILLEGALES

4.1 Contexte et objectifs

L'article 2 de la zone naturelle N autorise le changement de destination et l'extension de tout type de constructions existantes ainsi que les annexes aux constructions existantes selon des dispositions qui ne sont plus en vigueur aujourd'hui. Ce qui n'est plus légal au regard du code de l'urbanisme issu des lois LAAF, ALUR et Macron. Ces dispositions seront supprimées.

Pour ce qui concerne le changement de destination des constructions existantes, celui-ci reste légalement possible mais à condition que ce changement de destination ne concerne que les bâtiments ayant fait l'objet d'un repérage spécifique, à l'instar des bâtiments repérés en zone agricole. Un repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone N devrait donc être opéré sur la base des mêmes critères que ceux utilisés pour repérer les bâtiments en zone agricole. Ce repérage sera fait dans le cadre de la révision générale du PLU qui est en cours. Pour l'instant le changement de destination en zone N est donc supprimé car illégal. Il sera rétabli lors de la révision générale du PLU.

En outre, les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, mais ne le sont pas très explicitement dans la zone N. Il semble nécessaire de les y autoriser également.

La rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC sera cependant adaptée à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant « d'équipements collectifs » plutôt que de « services publics ou d'Intérêt collectifs » et à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, le deuxième alinéa de l'article 1 du règlement de la zone N, qui concerne les secteurs soumis à un risque de feu de forêt, sera reformulé car il contient une erreur de rédaction. Il évoque en effet une « trame spécifique » alors que les parties du territoire communal soumis à ce type de risque font l'objet d'un secteur spécifique Nif.

4.2 Le projet de modification

Il consiste à :

- Réécrire l'alinéa du règlement de la zone A qui concerne les CINASPC afin de l'adapter à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'intérêt collectifs et à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Rajouter cet alinéa au règlement de la zone N ;
- Retirer du règlement de la zone N les dispositions illégales autorisant de façon générale l'extension des constructions et le changement de destination des constructions existantes sans repérage ;
- Corriger la rédaction de l'alinéa 2 de l'article 1 du règlement de la zone N.

4.3 Le contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

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

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

~~— Les constructions ou installations à caractère technique y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent par le caractère des lieux avoisinants.~~

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non destinées à recevoir du public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Dans les secteurs **Nif** soumis à un risque de feu de forêt ~~repéré au plan de zonage par une trame spécifique~~, toutes les occupations et utilisations du sol y compris le changement de destination des constructions existantes.

[...]

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~— L'aménagement, le changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximale de 250 m² de SHON (cumul existante et créée) ;~~
- ~~— Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol à proximité immédiate de l'habitation.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non destinées à recevoir du public dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

5

CREATION DE TROIS STECAL AFIN DE PERENNISER DES ACTIVITES EXISTANTES EN ZONE NATURELLE

5.1 Contexte et objectifs

L'article 2 du règlement de la zone naturelle a été mis à jour pour supprimer les dispositions devenues illégales (cf. point 3 ci-dessus). Notamment ont été supprimées la possibilité d'extension de tout type de constructions existantes ainsi que la possibilité de créer des annexes aux constructions existantes. Ceci a pour conséquence d'interdire toute évolution, extension ou mise aux normes des activités économiques existantes en zone naturelle.

Il s'avère que la zone N accueille, au quartier de la Rivière, deux activités artisanales et au quartier Cotte une activité dont la pérennité doit être assurée. Il s'agit d'une menuiserie et d'un garage de réparation automobile à la Rivière et d'un Charpentier au quartier Cotte.

Pour ces trois activités, il doit être créé, à titre exceptionnel, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales existantes est autorisée ainsi que leurs annexes.

5.2 Le projet de modification

Il consiste à :

- Créer sur le document graphique du règlement trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dénommés Na dans lesquels l'extension des activités artisanales existantes est autorisée ainsi que les annexes aux constructions à usage d'activités artisanales existantes. Pour l'activité de charpente il sera nommé Na et Aa car il est à cheval sur les zones A et N.
- Compléter le règlement de la zone N afin de réglementer les trois secteurs Na ainsi créés ; et compléter le règlement de la zone A de la même manière.

Menuiserie Bournat – Quartier « La Rivière » - Parcelles AO 287 et 288



Située à proximité de la RD 53, la menuiserie Bournat est implantée dans un secteur bâti de façon diffuse.

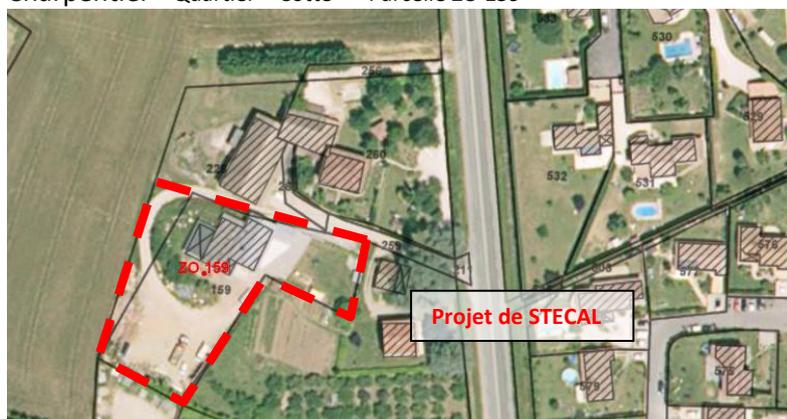
Garage RAILLON – Quartier « La Rivière » - Parcelles AO 213, 214, 282, 284 et 285



Projet de STECAL

Accessible directement depuis la RD 53, le garage Raillon est également implanté dans une zone d'habitat diffus, 300 mètres au nord de la menuiserie Bournat.

Charpentier – Quartier « Cotte » - Parcelle ZO 159



Projet de STECAL

Situé dans un petit hameau, l'atelier de Charpente est accessible directement depuis la RD 538. Il est implanté à proximité d'une zone d'habitat diffus (les Liorettes).

5.3 Le contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

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

Dans les secteurs Aa sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;

La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

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

Dans les secteurs Na sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;

La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

> Modification du règlement graphique :

Création de deux secteurs Na au quartier de la Rivière, au droit de la menuiserie et au droit du garage automobile et création d'un secteur Na/Aa au quartier, Cotte au droit de l'entreprise de Charpente.

5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont de dimension très modeste et sont d'emprise très limités autour des activités existantes.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre les possibilités d'extension à 33 % de l'existant et limite l'éloignement des annexes et leur dimension :

- 33 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- 60 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'activité (20 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes ;

L'impact sur la qualité des paysage sera réduit du fait de la taille restreinte de chaque secteur et du fait que l'extension est limitée à 33 % de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part.

Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront représenter plus de 60 m² d'emprise au sol, en outre, les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres et sont limitées à 4,5 mètres de hauteur à l'égout du toit.

6 LES PIÈCES MODIFIÉES

6.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice.
- **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Plan de zonage n°1 – plan au 1/6000.**

.

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°3

2. - PIÈCE ECRITE MODIFIÉE

Règlement :

- Zone A
- Zone N



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

5.16.132
nov.-17

Département de la Drôme

COMMUNE DE PEYRINS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Modification n° 2 Simplifiée

Modification n°3

Modification n°4 (approuvée 24-10-17)

Règlement

Mars 2017



agence Hubert Thiébault
74 Ch. de l'indienne
69540 St Cyr au mont d'or
tél. 04 37 24 01 26
archiurba@wanadoo.fr

S O M M A I R E

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
~ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA	9
~ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UB	19
~ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI	31
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
~ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU avec le secteur AUi	42
~ CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone AUa	48
~ CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone AUai	58
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
~ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A avec le secteur Ap	67
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
~ CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs NL et Np	77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de PEYRINS (Drôme), sur la totalité de son territoire.

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

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les zones d'aménagement différé
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . **UA** : centre-bourg
 - . **UB** : quartiers équipés avec les secteurs **UBa, UBb et UBL**
 - . **UI** : zone d'activités artisanales et industrielles avec le secteur UIa.

- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . **AU** : réserve pour le long terme avec le secteur AUi
 - . **AUa** : utilisable sous condition
 - . **AUai** : à vocation d'activités

- **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
 - . **A** : zone agricole avec le secteur Ap (protection de site)

- **La zone naturelle** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.
 - . **N** : zone naturelle protégée comprenant aussi des secteurs spécifiques, **NL** (sports – loisirs) et **Np** (protection de site).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

Sur les documents graphiques figurent en outre (selon le cas) :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.130.1
-

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, risques d'incendies, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ARTICLE 4 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par des trames spécifiques représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...).

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé à 0,20 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 5 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé et fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées à partir du 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.
- "Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422-2 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou éléments en plastiques pleins

- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m² et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.
- La reconstruction après sinistre dans toutes les zones est possible à condition que cela n'occasionne pas une gêne pour la sécurité routière.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine dense du centre-bourg, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies.

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

ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage et sur terrain supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
 - l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans

création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.*

- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la côte de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

- Dans toutes les zones inondables, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

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

ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain ou en attelage en façade.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Des implantations différentes en retrait de l'alignement sont admises dans les cas suivants :
 - pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou pour partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas les constructions devront être implantées à l'alignement de la construction existante.

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

- Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes restant en retrait de la limite séparative, qui doivent respecter un recul minimal de 3 m vis-à-vis de la limite séparative ou ne pas réduire le recul existant si celui-ci est inférieur à 3 m.

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

- Non réglementée.

ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres.
- Cependant l'aménagement des constructions existantes dépassant 13 mètres est possible sous réserve de ne pas augmenter la hauteur.
- La hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 3,5 m quelle que soit la nature de la construction.

ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes, les terrasses constituant des éléments de liaison et seront de superficie réduite.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

3) Clôtures

³/₄ Elles pourront être constituées à l'alignement des voies publiques :

- . Soit 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 maximale de 2 mètres,
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

³/₄ Sur les limites séparatives :

- . La hauteur des clôtures sera au maximum de 2 mètres.
- . La hauteur de la clôture devra être en harmonie avec l'existant.

³/₄ Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT

- **Habitation** : Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective à raison de 1 place par logement.
- **Bureaux – services** : 1 place par tranche de 35 m² de surface hors œuvre nette (SHON).
- **Commerces** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
- Ces ratios ne concernent pas la réhabilitation ni le changement de destination du bâti existant.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - . le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

Elle comprend les secteurs :

- a* **UBa** pour les secteurs à moindre densité (les Babos, Les Sables ...)
- a* **UBb** lorsqu'il y a recours à l'assainissement individuel
- a* et **Ubl** pour les installations de loisirs et sportives

ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- les activités économiques soumises à autorisation et à déclaration
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans le secteur UBL** : les équipements liés aux sports et aux loisirs.
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- *1,20 m en aléa moyen*
 - *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.*
- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au-dessus de la côte de référence,
 - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la côte de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

- Dans toutes les zones inondables, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Le long des routes départementales n° 112 et 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Dans le secteur UBa, tout nouvel accès sur la RD538 est interdit.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle et structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur.
- **Dans les secteurs UBa, UBb, et UBL** : une plateforme d'une largeur minimale de 6 mètres peut être autorisée.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Dans le secteur UBb**, le recours à l'assainissement individuel est possible selon les dispositions réglementaires en vigueur intégrant les dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Les installations seront conçues de façon telle qu'un raccordement soit possible au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD538	- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- Autres voies publiques :	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou pour partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas les extensions ne pourront être autorisées que jusqu'à l'alignement de la construction existante.

ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, sauf en secteur UBa, où elle ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

- La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

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

- Non réglementée.

ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur UBI : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.
- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 0,60
- Le long des limites séparatives la hauteur maximum du mur est de 1,6 mètres

3) Clôtures

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration, activités de traiteur :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés, atelier de préparation).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - . le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés avec des arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement et bien intégrés à l'opération.

ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

Elle comprend le secteur U1a.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Les constructions agricoles
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les constructions à usage :
 - . d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le changement de destination des locaux professionnels à usage d'habitation.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- **Secteur U1a** : les constructions autres que celles indiquées à l'article UI2.

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

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone, à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité. Leur surface hors œuvre nette ne devra pas excéder 33 % de la SHON totale et 120 m² de SHON.
- **Secteur U1a** :
 - . l'extension des constructions existantes
 - . l'aménagement d'un logement de fonction à condition qu'il soit intégré au volume des locaux professionnelles et qu'il ne dépasse pas 120 m² de SHON.

- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen**, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
 - l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
 - l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
 - les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
 - les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
 - les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
 - la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
 - les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante
:

- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.*

- **Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation** occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
 - les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
 - le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la côte de référence,
 - les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
 - les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
 - les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
 - la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
 - les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
 - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

- Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- En bordure de la route départementale n° 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement , si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Dans le secteur U1a** : A défaut de réseau public d'assainissement, le recours à l'assainissement individuel est possible conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD 53	- 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- RD 538	- 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
- Voies publiques	- 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée et mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

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

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

- **Dans le secteur U1a** : les extensions des constructions existantes devront être implantées à une distance minimum de la limite séparative, égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- Le long du Chalon, les nouvelles constructions devront être implantées à 15 mètres au minimum de la crête de la berge.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ..).
- **Dans le secteur U1a** :
 - . la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage
 - . le niveau des planchers sera supérieur de 0,20 mètre par rapport à la côte de référence des crues du Chalon.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

3) Les clôtures :

Les clôtures pourront être constituées :

- . Soit d'un mur bahut maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 m. surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 1m.
- . Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

4) Les enseignes :

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.
- En complément, une enseigne sur poteau est possible.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Elle comprend le secteur AU_i dont la vocation à terme est de recevoir des activités.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU 2.
- les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché

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

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m² à la date d'approbation du PLU et qu'elles ne dépassent pas 250 m² de SHON après extension.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et des dispositions du schéma directeur d'assainissement peut être

admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
- . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum	
- RD	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie	
- Autres Voies publiques		- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées		- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Il s'agit d'annexes liées à une habitation existante, dans ce cas la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur la limite séparative.

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

- Non réglementée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

3) Clôture.

- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage de 0,60 m. . Il est possible de planter une haie. La hauteur maximum de la cloture est de 1,60 mètre.
- Le long des limites séparatives, la hauteur maximum du mur est de 1,60 mètres
- Le long des routes départementales, la hauteur maximum du mur est de 2 mètres

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Conformément à l'article L.123.2.d du Code de l'Urbanisme, une proportion minimum de 20 % de logements locatifs sociaux est imposée dans toute opération comportant 10 logements ou plus.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les installations classées sauf celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics notées à l'article AUa2 ci-dessous.

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

1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
 - . l'habitation
 - . les commerces, bureaux, services
 - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de 40m² d'emprise au sol.
 - . l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par des orientations d'aménagement.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - z opération d'une superficie minimale de 5.000 m² ou constituant le solde de la zone.
 - z l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des routes départementales n° 112 et 538, les accès carrossables directs sont limités à un seul par opération et ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur ; les autres voies ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec un minimum de 6 mètres de plate forme.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité, téléphone et réseaux câblés :

- Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Routes départementales	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur
- Voies privées ouvertes la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie privée
- Chemins piétons ou cyclables	- Néant.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . Il s'agit d'annexes, dans ce cas la hauteur sur limite séparative est limitée à 3,5 m.

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

- Non réglementée.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé à l'exception des bâtiments à usage d'activités dont l'emprise au sol ne doit pas dépasser 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration est demandée.

3) Clôtures

Elles pourront être constituées :

- . Soit 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 1,60 m. Cette hauteur maximum est portée à 2 m le long des RD112, RD53 et RD538.
- . Soit d'un mur bahut de 1m maximum surmonté d'une grille de 0,60 m, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m.
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

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

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

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

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités ou dépôts admis dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.
- Il n'est pas réglementé pour les équipements ou services d'intérêt général.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai

La zone AUai est destinée principalement à des activités :

- Industrielles et artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- commerciales,
- de service.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attraction
 - . les aires de jeux et de sports.
- Les carrières

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

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - . d'entrepôts
 - . commercial
 - . garages collectifs
 - . de service
 - . de bureaux
- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment d'activités.
Leur SHON ne devra pas excéder 33 % de la SHON totale et 120 m².
- Les équipements publics
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers :
 - . les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
 - . l'opération doit être réalisée sur la totalité de la zone.
 - . l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.) Electricité et téléphone :

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

5.) Eclairage des voies :

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

ARTICLE AUai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

Non réglementée.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures :

Les clôtures pourront être constituées :

- . Soit d'un mur bahut maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1 m. surmonté d'une grille ou grillage d'une hauteur maximum de 1m.
- . Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

4) Les enseignes :

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

5) Tenue des parcelles :

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

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination de la zone A est la protection des ressources des espaces agricoles en raison du potentiel, agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le **secteur Ap** (protection de site) [et le secteur Aa \(activités artisanales\)](#)

La zone A est concernée par le tracé de canalisations de transport de gaz : canalisation Fos sur Mer/Tersanne de DN 600mm et canalisation doublement Tersanne/Granges Lès Beaumont de la DN 800 mm.

Dans la bande figurée au plan de zonage par une trame spécifique devront être observées les recommandations définies par la circulaire interministérielle du 4 août 2006.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation moyen ou fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché.
- Dans la zone de danger définie au plan de zonage par une trame spécifique sont interdits la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~Les constructions ou installations à caractère technique y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent par le caractère des lieux avoisinants.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou pastorales.
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 au sens de l'article L.311.1 du Code Rural.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux exploitations agricoles.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime : l'emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante, ainsi que la vente à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage comme entrant dans le champ d'application du deuxième alinéa de l'article L.152-11 du Code de l'Urbanisme.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

Dans le **secteur Aa** sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

2) Conditions

- Tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 50 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- La surface hors œuvre nette des logements autorisés dans la zone est limitée à 250 m².
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

3) Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation faible, moyen ou fort, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées.

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne

soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- L'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible, en plus des constructions et occupations du sol autorisées ci-dessus peut également être autorisée :

- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la côte de référence.

Les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- *0,70 m en aléa faible*
- *1 m en zone de crues constatées*
- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2 m 30) en aléa fort*

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des routes départementales n° 53, 112 et 538, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

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

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les extensions de constructions implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

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

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

- Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur maximale
- Constructions à usage d'habitations	- 9 mètres
- Autres constructions (agricoles ...)	- 10 mètres

- En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.
- -En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;
- Une hauteur différente peut être admise justifiée par les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux ; la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser : 1,60 mètre au total. Elle ne doit pas dépasser 2.00 mètres au total le long des routes départementales

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

C H A P I T R E I

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

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales ainsi que les risques d'incendie.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Np** (protection de site)
- **NL** (loisirs – plan d'eau)
- **Na** (activités artisanales)

La zone N est concernée par le tracé de canalisations de transport de gaz : canalisation Fos sur Mer/Tersanne de DN 600mm et canalisation doublement Tersanne/Granges Lès Beaumont de la DN 800 mm.

Dans la bande figurée au plan de zonage par une trame spécifique devront être observées les recommandations définies par la circulaire interministérielle du 4 août 2006.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Dans les secteurs Nif soumis à un risque de feu de forêt ~~repéré au plan de zonage par une trame spécifique~~, toutes les occupations et utilisations du sol y compris le changement de destination des constructions existantes.
- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation moyen ou fort, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
- Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Les éoliennes dès lors que la production d'électricité est destinée à la revente à des opérateurs du marché
- Dans la zone de danger définie au plan de zonage par une trame spécifique sont interdits la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~L'aménagement, le changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximale de 250 m² de SHON (cumul existante et créée).~~
- ~~Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol à proximité immédiate de l'habitation.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les équipements d'infrastructure, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux aménagements hydrauliques (Protections contre les eaux de ruissellement et de remontée de nappe phréatique).
- ~~Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.~~

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

Dans les secteurs Na sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

Dans le secteur NL : les aménagements et constructions légères liés aux sports et aux loisirs (sanitaires, parc de stationnement paysager, aménagements accrobranches ...).

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site (volume des constructions, implantation, matériaux, couleurs ...).

3) Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les crues constatées ou l'aléa inondation faible, moyen ou fort, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées.

- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- L'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au-dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- Les piscine et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m²,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible, en plus des constructions et occupations du sol autorisées ci-dessus peut également être autorisée :

- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitation ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la côte de référence.

Les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- *0,70 m en aléa faible*
- *1 m en zone de crues constatées*
- *1,20 m en aléa moyen*
- *le niveau du premier étage (avec un minimum de 2 m 30) en aléa fort*

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques	- 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur
- Voies privées ouvertes la circulation publique	- 5 mètres au moins de la limite de la voie

Des implantations différentes à une distance inférieure sont admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus, dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les extensions de constructions à usage d'activité.
- En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.
- -En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures : réservoirs, pylônes, tours hertziennes etc. ...
- **Dans le secteur NL** : la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement et de la destination des constructions (habitations, autres).
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

3) Les clôtures

- Le long des voiries, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage de 0.60 m.. Il est possible de planter une haie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Le long des limites séparatives, la hauteur maximum du mur est de 1,60 mètres
- Le long des routes départementales, la hauteur maximum du mur est de 2 mètres

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des voies publiques et le nombre de places sera fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

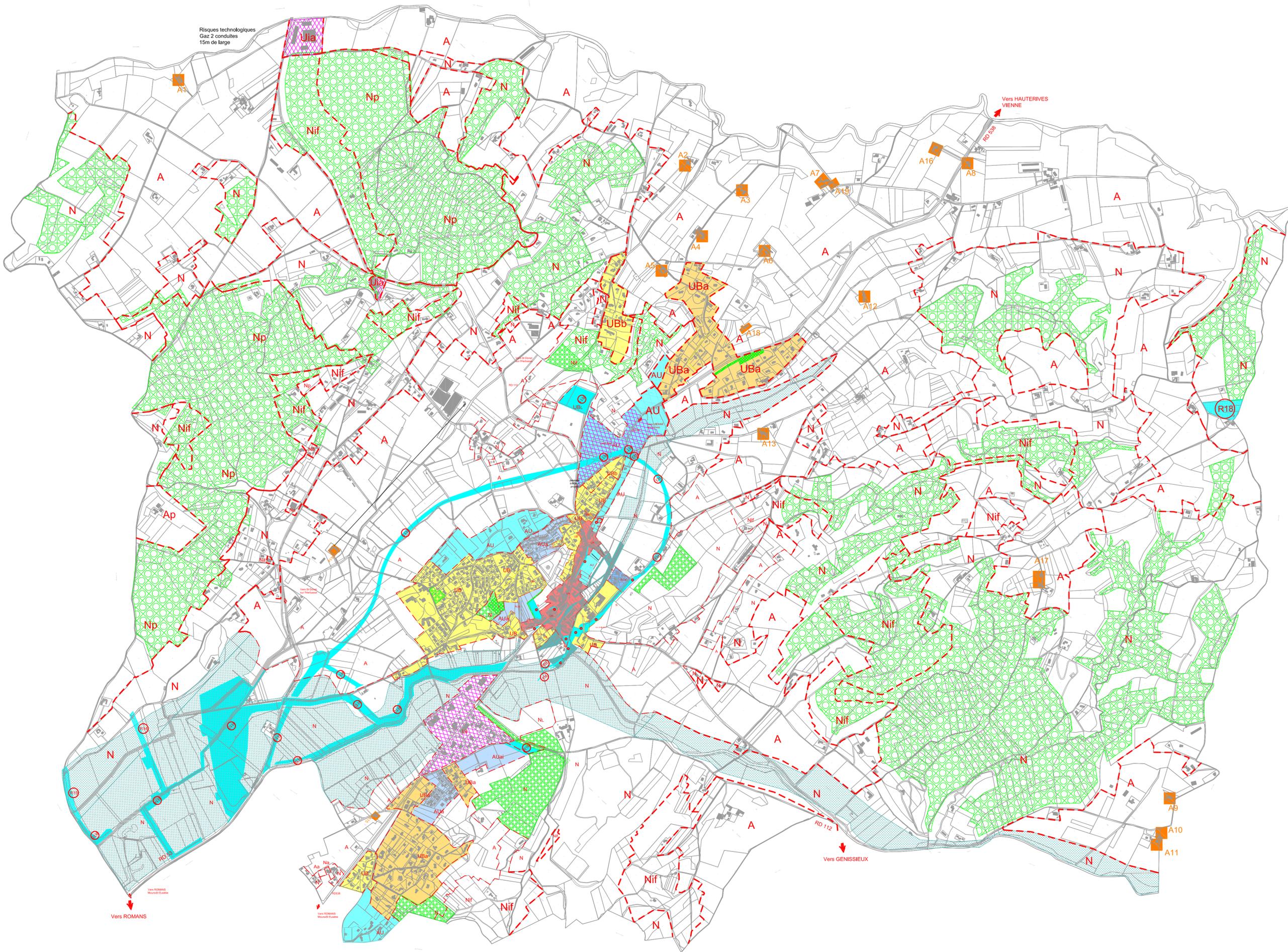
MODIFICATION N°3

3 - PIÈCE GRAPHIQUE MODIFIÉE Extraits plans de zonage



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

5.16.132
nov.-17



Risques technologiques
Gaz 2 conduites
15m de large

LEGENDE ZONES URBAINES

- UA** Zone Centrale
- UB** Quartiers équipés à vocation principale d'habitat avec les secteurs UBa, UBb (assainissement individuel) et UBc (loisirs-sports).
- UAi** Zone d'activités économiques artisanales, industrielles, commerciales et secteurs Ula

ZONES D'URBANISATION FUTURES

- AUa** Réserve pour l'urbanisation future
- AU** : réserve à plus long terme
- AUa** : utilisable sous forme d'opération d'ensemble (lotissements, permis groupés, ZAC)
- AUai** : vocation d'activités
- AU** vocation ultérieure : activités

ZONES NATURELLES

- A** Zone agricole et secteur Ap (intérêt paysager - Natura 2000)
- N** Zone naturelle protégée : gestion du bâti existant et changement possible de destination du bâti, avec les secteurs Nu (bois) et Nif (calcais d'incendie de forêt)
- Np** protection site Natura 2000

EMPLACEMENTS RESERVES

- R.1** Emplacement réservé pour équipement, voirie
- R.1** Itinéraire piétonnier - VTT

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Espace boisé classé ou espace à boisier**
- gazoduc** : risques technologiques (voir aussi carte des servitudes d'utilité publique)
- Zone inondable**
- Risque d'incendie forêt méditerranéenne et abords (étude DDAF PAC)**
- A1 à 19 inclus** Localisation des constructions susceptibles de changer de destination, article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme