

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 6 Règlement

Commune d'Allex

Dossier
d'approbation

Modification simplifiée n°1

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 11/03/2020*

DISPOSITIONS GENERALES.....	8
A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	9
B – Division du territoire en zones.....	9
C – Travaux sur des constructions existantes.....	9
D – Adaptations mineures.....	9
E – Dispositions applicables en zone de risque Inondation.....	10
F – Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver.....	14
G – Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres.....	14
H – Emplacements Réservés (ER).....	15
I – Définitions.....	15
J – Ouvrages techniques.....	20
K - Reconstruction à l'identique.....	20
L – Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.....	20
M – Règlementation relative aux périmètres de protection de captage de l'eau potable.....	21
N – Règlementation en vigueur dans les secteurs concernés par l'aléa inondation par débordement du canal du Moulin.....	25
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	27
ZONE UA.....	28
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	28
Section II – Conditions de l'occupation du sol.....	29
Article UA 3 – Accès et voirie.....	29
Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....	29
Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....	30
Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	30
Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	30
Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	31
Article UA 9 – Emprise au sol.....	31
Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions.....	31
Article UA 11 – Aspect extérieur.....	31
Article UA 12 – Stationnement.....	32
Article UA 13 – Espaces libres et plantations.....	33
ZONE UB.....	34
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34
Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	34
Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	34

Section II – Conditions de l'occupation du sol	35
Article UB 3 – Accès et voirie	35
Article UB 4 – Desserte par les réseaux.....	36
Article UB 5 – Caractéristiques des terrains	36
Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	37
Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	37
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
Article UB 9 – Emprise au sol.....	37
Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions.....	38
Article UB 11 – Aspect extérieur	38
Article UB 12 – Stationnement	39
Article UB 13 – Espaces libres et plantations	39
ZONE UC	41
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
Section II – Conditions de l'occupation du sol	42
Article UC 3 – Accès et voirie	42
Article UC 4 – Desserte par les réseaux.....	43
Article UC 5 – Caractéristiques des terrains	44
Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	44
Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	44
Article UC 9 – Emprise au sol	45
Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions	45
Article UC 11 – Aspect extérieur	45
Article UC 12 – Stationnement	45
Article UC 13 – Espaces libres et plantations	46
ZONE UD	47
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	47
Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	47
Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	47
Section II – Conditions de l'occupation du sol	48
Article UD 3 – Accès et voirie	48
Article UD 4 – Desserte par les réseaux.....	49
Article UD 5 – Caractéristiques des terrains	50
Article UD 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	50
Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	50
Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	50

Article UD 9 – Emprise au sol	51
Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions	51
Article UD 11 – Aspect extérieur	51
Article UD 12 – Stationnement	52
Article UD 13 – Espaces libres et plantations	52
ZONE UE	54
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	54
Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	54
Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	54
Section II – Conditions de l’occupation du sol	54
Article UE 3 – Accès et voirie	54
Article UE 4 – Desserte par les réseaux	55
Article UE 5 – Caractéristiques des terrains	56
Article UE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	56
Article UE 9 – Emprise au sol	56
Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions	56
Article UE 11 – Aspect extérieur	57
Article UE 12 – Stationnement	57
Article UE 13 – Espaces libres et plantations	57
ZONE UX	58
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	58
Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	58
Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	58
Section II – Conditions de l’occupation du sol	59
Article UX 3 – Accès et voirie	59
Article UX 4 – Desserte par les réseaux	59
Article UX 5 – Caractéristiques des terrains	60
Article UX 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	60
Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	60
Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	61
Article UX 9 – Emprise au sol	61
Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions	61
Article UX 11 – Aspect extérieur	61
Article UX 12 – Stationnement	61
Article UX 13 – Espaces libres et plantations	62
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	63

ZONE 1AUA	64
Article 1AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	64
Article 1AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	64
Article 1AUa 3 – Accès et voirie.....	64
Article 1AUa 4 – Desserte par les réseaux	65
Article 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains	65
Article 1AUa 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	66
Article 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	66
Article 1AUa 9 – Emprise au sol	66
Article 1AUa 10 – Hauteur maximale des constructions	66
Article 1AUa 11 – Aspect extérieur.....	66
Article 1AUa 12 – Stationnement.....	67
Article 1AUa 13 – Espaces libres et plantations	68
ZONE 1AUB	69
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	69
Article 1AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	69
Article 1AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	69
Article 1AUb 3 – Accès et voirie.....	69
Article 1AUb 4 – Desserte par les réseaux	70
Article 1AUb 5 – Caractéristiques des terrains	70
Article 1AUb 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
Article 1AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	71
Article 1AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	71
Article 1AUb 9 – Emprise au sol	71
Article 1AUb 10 – Hauteur maximale des constructions	71
Article 1AUb 11 – Aspect extérieur.....	71
Article 1AUb 12 – Stationnement.....	72
Article 1AUb 13 – Espaces libres et plantations	73
ZONE 1AUX	74
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	74
Article 1AUx1 – Occupations et utilisations du sol interdites	74
Article 1AUx2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	74
Section II – Conditions de l'occupation du sol	74
Article 1AUx 3 – Accès et voirie	74
Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux.....	75
Article 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains	76

Article 1AUx 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	76
Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	76
Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	76
Article 1AUx 9 – Emprise au sol.....	76
Article 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions	77
Article 1AUx 11 – Aspect extérieur	77
Article 1AUx 12 – Stationnement.....	77
Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations	78
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	79
ZONE A.....	80
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	80
Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	80
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	80
Section II – Conditions de l’occupation du sol	82
Article A 3 – Accès et voirie	82
Article A 4 – Desserte par les réseaux.....	82
Article A 5 – Caractéristiques des terrains	83
Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	83
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	83
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	84
Article A 9 – Emprise au sol.....	84
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions	84
Article A 11 – Aspect extérieur	84
Article A 12 – Stationnement.....	85
Article A 13 – Espaces libres et plantations	85
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	86
ZONE N.....	87
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	87
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	87
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	87
Section II – Conditions de l’occupation du sol	87
Article N 3 – Accès et voirie	87
Article N 4 – Desserte par les réseaux	88
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	89
Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	89
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	89
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	89

Article N 9 – Emprise au sol	89
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	90
Article N 11 – Aspect extérieur	90
Article N 12 – Stationnement.....	90
Article N 13 – Espaces libres et plantations	90
ELEMENTS D'INTERETS PATRIMONIAL, PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE IDENTIFIES A PRESERVER.....	91
CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS.....	108



DISPOSITIONS GENERALES

A – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Allex.

B – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune d'Allex, couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

1 - Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre I du présent règlement :

- Zone UA : Cœur du village d'Allex, forte densité.
- Zone UB : Premières extensions urbaines en continuité du village d'Allex, densité moyenne.
- Zone UC : Extensions pavillonnaires périphériques d'Allex, densité moyenne.
- Zone UD : Tissu pavillonnaire diffus d'Allex, faible densité.
- Zone UE : Secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.
- Zone UX : Secteur à vocation d'activités économiques, en entrée Ouest de la commune, le long de la D93A.

2 - Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone 1AUa : Secteur à urbaniser à vocation principal d'habitat, autour du projet de la MARPA.
- Zone 1AUb : Secteur à urbaniser à vocation principal d'habitat, à l'est du village
- Zone 1AUx : Secteur à urbaniser, à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques en entrée Ouest de la commune.

3 - Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone N : Secteurs naturels d'Allex à protéger pour leur caractère d'espace naturel.

C – Travaux sur des constructions existantes

Sauf indication contraire, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées dans le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour effet de ne pas aggraver la non-conformité de cette construction avec les dites règles.

D – Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

E – Dispositions applicables en zone de risque Inondation

Dans toutes les zones inondables sont interdits :

- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de la crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- La création ou l'aménagement des sous-sols,
- La création ou l'extension des aires de campings, le stationnement de caravanes
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Les zones inconstructibles :

Dans les zones non urbanisées, il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

Dans tous les secteurs, en aléa fort, moyen ou bande de sécurité, ainsi que dans les secteurs agricoles et naturels en aléa faible, il convient d'appliquer le règlement selon le modèle risque inondation de la rivière Drôme du 16 décembre 2009 le règlement type 1 suivant :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - D'habitation aux conditions suivantes : - sans création de nouveaux logements
 - L'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²
 - L'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage remises ...)
 - Professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - L'extension devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprises)
 - Le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- D'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - L'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - L'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - Elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :

- D'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - Professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
 - D'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée ;
 - le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
 - 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 cote de référence ;
 - la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
 - les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
 - les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
 - 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 ;
 - les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
 - les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
 - Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.

Peuvent être autorisés uniquement dans les secteurs agricoles et naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible :

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

- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

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

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

Dans ces zones, la cote de référence retenue est fixée à :

-1.20 m en aléa fort et moyen

-0.70m en aléa faible

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dans la bande de sécurité digues de la rivière Drôme et des affluents, pour les projets qui tendraient à la réduction de la vulnérabilité de l'existant, la cote de référence est fonction de la hauteur de mise en charge des digues :

- **0.50 m lorsque la largeur de la bande de sécurité est égale à 50 m, si la hauteur de mise en charge est inférieure à 0.50m,**
- **1.50m lorsque la largeur de la bande de sécurité est égale à 100m,**
- **2.50m lorsque la largeur de la bande de sécurité est égale à 150m.**

Dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa faible (hors bande de sécurité digues), il convient d'appliquer le règlement type 2 suivant :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie , hors type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil , la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

-d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :

- l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.

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

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

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

Dans ces zones, la cote de référence retenue est 0.70m. La côte de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, thalwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

F – Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Dispositions particulières aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes."

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables « espaces verts protégés », répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Patrimoine végétal remarquable au titre du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables « espaces verts protégés » et aux plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu."

G – Classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestres

En 1999, un arrêté préfectoral a été pris pour classer les voies bruyantes suivantes :

➤ Arrêté préfectoral n°2014325-0013 du 20 novembre 2014 pour la route :

- Route départementale 111, du PR 16.415 à PR 16.465 catégorie de l'infrastructure : 3 ; largeur affectée par le bruit : 100 m, type de tissu ouvert.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

H – Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 7 du dossier de PLU.

I – Définitions

Les définitions du Coefficient d'Occupation du Sol, de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 14, 9, 10 et 12) :

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortir du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes : Sont considérés comme des annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo, piscine ... et ne créant pas de logements supplémentaires.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme)

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition *Destination des constructions*).

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme..

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

- Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.
- Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

- Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

- Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.
- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
 - les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.
 - les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur 20 ha pondérés sur laquelle est exercée une activité agricole au titre de l'article L 311-1 du code rural. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

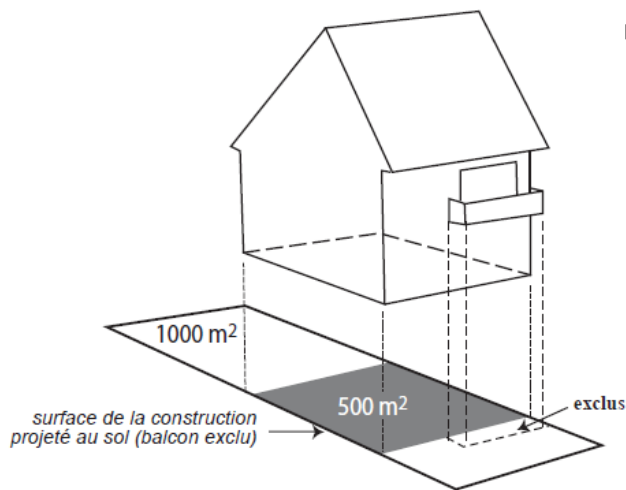
Égout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère (Cf. définition *Acrotère*). La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes, les piscines, les terrasses constituent de l'emprise au sol.



■ Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m² pour un terrain de 1000 m²

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes...).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncièr(e)s.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement :

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements
- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de [l'article L. 111-5-2](#) du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,

- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

J – Ouvrages techniques

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée. Les ouvrages techniques ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et devront assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone

K - Reconstruction à l'identique

Le Code de l'Urbanisme, prévoit que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Le présent règlement définit donc des règles relatives à la reconstruction à l'équivalent après sinistre ou démolition volontaire.

Reconstruction à l'équivalent : la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.

Un bâtiment détruit par sinistre peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, dépose le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

L – Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R555-1 et suivants du code de l'environnement, font l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients.

La réglementation suivante s'applique dans les servitudes SUP1, SUP2 et SUP3 reportées au plan de zonage.

Servitude SUP1 , correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas

d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 , correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 , correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

M – Règlementation relative aux périmètres de protection de captage de l'eau potable

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection immédiate (PPI), rapprochée (PPR) et éloignée :

- 1) Du champ captant des Pues
- 2) Du captage du puits de la Gare.

1) Périmètres de protection du champ captant des Pues

Périmètre de protection immédiate

Obligations :

La surface nécessaire à l'établissement des PPI appartient en pleine propriété à la commune de CREST, qui en restera propriétaire pendant toute la durée d'exploitation du captage.

- Le PPI ouest (puits 1, 2, et 3 et station de reprise est clôturé sur son pourtour de façon infranchissable et maintenu fermé par un portail.
- Le PPI est (forage n° 4) sera clôturé pareillement préalablement à toute remise en service du forage.
- La surface sera entretenue par fauchage de la couverture herbacée et destruction mécanique des repousses arbustives dans un rayon de 20 mètres autour des puits de captage.
- La gestion du périmètre ouest s'attachera à préserver les intérêts écologiques du site, en liaison avec l'organisme gestionnaire de la Réserve Naturelle des Ramières, et dans le respect des impératifs sanitaires. (gestion du fossé de drainage en limite nord du PPI ; gestion des haies ; gestion de la zone de marais à l'ouest du PPI)
- Les ouvrages de captage sont étanches et visitables (dalle de couverture et accès hors crues). Ils sont munis de fermetures inviolables interdisant l'accès à l'eau.

Toutes activités autres que celles nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des installations, ainsi qu'à la bonne gestion de la réserve naturelle y sont interdites.

Périmètre de protection rapprochée

Sont interdits :

Les activités ou faits susceptibles de créer des foyers de pollution, ponctuels ou diffus, et en particulier :

- Les constructions nouvelles potentiellement polluantes, y compris habitations, non liées à l'extension d'un bâti ou d'un équipement existant ;
- L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement, présentant un risque de pollution des eaux souterraines ; Les élevages hors sol ;
- L'implantation de serres (hors usage domestique) ;
- le stockage et dépôts même temporaires de produits toxiques ou radioactifs et de façon générale de tous produits chimiques et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Les dépôts nouveaux, même temporaires d'hydrocarbures liquides.
- le rejet au milieu superficiel ou l'épandage agricole d'eaux usées ou de boues d'origine domestique, agricole ou industrielle ;
- l'épandage agronomique d'engrais chimiques très solubles, de lisiers, purins et fumiers frais, susceptibles de migrer rapidement avec les eaux de ruissellement et d'infiltration ;
- la création de parcs d'élevage, avec point d'eau et de nourrissage ;
- les pratiques forestières ou de sylviculture intensives, sachant qu'il n'y a pas actuellement de surface dédiée à cette activité sur cette emprise,
- le rejet direct dans le réseau hydraulique naturel superficiel, c'est-à-dire la Drôme et les canaux d'irrigation-drainage de produits toxiques, phytosanitaires et engrais après rinçage des tonnes ou épandeurs par exemple ;
- La création de canalisation de transport de fluides potentiellement polluants (Conduites maîtresse d'assainissement, pluvial, Oléoducs ...)

Les aménagements ou activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides et d'affaiblir la protection naturelle des eaux souterraines, dont :

- l'ouverture nouvelle de carrières pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, le décapage de la couche limoneuse, le creusement d'excavations
- la recherche et l'exploitation des eaux souterraines par forage ou puits autres que celles destinées à assurer le renouvellement éventuel du champ captant des PUES,
- la création de plan d'eau ou de nouveaux canaux de drainage-irrigation ainsi que l'approfondissement de ceux existants.
- le sous solage à une profondeur supérieur à 1 m de profondeur, même pour la plantation d'arbres.

Et d'une manière générale tout fait susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines.

Sont réglementés :

- l'utilisation des traitements phytosanitaires qui devront être raisonnés au strict besoin des cultures, en alternant les matières actives. Le désherbage chimique sera limité au strict minimum, en privilégiant le désherbage mécanique. Une déclaration annuelle des surfaces traitées, des quantités et des matières actives appliquées sera adressée annuellement à la mairie de CREST et transmise à l'autorité sanitaire ;
- la fertilisation des terres agricoles qui devra respecter les codes des bonnes pratiques agronomiques. Les produits utilisés ne devront pas être potentiellement dangereux pour l'eau (c'est-à-dire limiter le risque de percolation rapide et de contamination bactérienne forte) ;
- l'évolution modérée du bâti existant uniquement (2 implantations en PPR). Le renouvellement ou l'extension modérée des bâtiments à usage d'habitation familiale sera autorisé dans la limite de 50 % de la surface initiale et sans modification fondamentale du potentiel polluant. Les projets de construction et de mutation de la vocation du bâti feront l'objet d'une notice décrivant l'impact sur l'eau, jointe au dossier du permis de construire ;
- dans ce secteur, où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation est autorisé. Il devra prendre en compte la proximité de la nappe phréatique. Les dispositifs d'assainissement autonomes existants devront être mis en conformité avec la réglementation générale dans un délai de 2 ans et contrôlés tous les 5 ans. En cas d'extension du réseau de collecte d'Eau Usée, le raccordement et la passivation de l'assainissement autonomes seront obligatoires ;
- les puits, piques ou forages existants pour le captage de l'eau seront recensés, avec indication du débit maximum d'exploitation autorisé. Les ouvrages seront munis d'un compteur, et mis en sécurité contre l'introduction d'eaux parasites (clapet antiretour, surélévation et étanchéisation de la tête de puits). La conformité des ouvrages sera vérifiée tous les 5 ans ;

Obligations :

- recensement et mise aux normes des assainissements non collectifs (SPANC), contrôle périodique de 5 ans,
- Les stockages d'hydrocarbures existants sont recensés. La liste et le plan de situation des installations sont joints au dossier et seront annexés à l'arrêté préfectoral d'autorisation. Les stockages existants devront être mis en conformité avec la réglementation générale applicable à ce type d'installations : Leur capacité ne pourra pas être augmentée. Ils seront contrôlés tous les 5 ans.
 - dans un délai de 3 ans pour les stockages enterrés, qui devront être constitués d'une double enveloppe et équipés d'un détecteur de fuites,
 - dans un délai de 5 ans pour les stockages aériens qui devront être pourvus d'une cuve de rétention de capacité au moins égale.
- recensement et sécurisation des stockages existants de produits chimiques (engrais, phytosanitaires....), ils seront contrôlés régulièrement
- recensement, diagnostic et sécurisation des puits et forages existants,

Périmètre de protection éloigné

A l'intérieur de cette zone, les activités et les installations susceptibles de porter atteinte à la qualité ou la quantité de la ressource en eau devront faire l'objet d'une stricte application de la réglementation sanitaire et environnementale (Code de la Santé et Code de l'Environnement) en vigueur et seront soumises préalablement à l'avis des l'administration compétente et notamment :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les stockages ou dépôts d'engrais organiques ou chimiques,
- les dispositifs importants d'infiltration d'eau pluviale,
- les stockages d'hydrocarbures, de produits phytosanitaires (rétentions)
- La création ou la modification de puits dans la nappe qui devra être supervisée par un hydrogéologue.

NB : Les activités portant atteinte à la couverture limoneuses seront à priori interdites (découverte et extraction des formations alluviales)

Obligations :

- Toute construction nouvelle, non liée à l'extension d'un bâti existant devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement public.
- Les dispositifs d'assainissement autonomes existants des habitations existantes, devront être mis en conformité avec la réglementation générale dans un délai de 2 ans ou raccordés sur le réseau d'assainissement public. Les assainissements autonomes seront contrôlés tous les 5 ans.
- Les stockages d'hydrocarbures existants devront être mis en conformité avec la réglementation générale applicable à ce type d'installations :

dans un délai de 3 ans pour les stockages enterrés, qui devront être constitués d'une double enveloppe et équipés d'un détecteur de fuites,

dans un délai de 5 ans pour les stockages aériens qui devront être pourvus d'une cuve de rétention de capacité au moins égale.

Leur capacité ne pourra pas être augmentée. Ils seront contrôlés tous les 5 ans.

- Les forages, puits ou piques existants seront recensés. Au besoin, les têtes de puits seront aménagées par un rehausse hors sol pour interdire l'entrée directe d'eau de surface dans la nappe. Cette protection sera contrôlée tous les 5 ans par les services compétents.

2) Périmètres de protection du puits de la Gare

Périmètre de protection immédiate

A la surface de ce périmètre, toutes activités autres que celles strictement nécessaires à l'entretien des ouvrages seront interdites.

Périmètre de protection rapprochée

Au sein du périmètre de protection rapprochée, seront interdites les activités suivantes :

- la construction de locaux à usage d'habitation, d'élevage, de stabulation, et d'une manière générale toutes constructions susceptibles d'engendrer une pollution de la nappe aquifère.

- le creusement d'excavations, carrières, fossés, le forage de puits et en règle générale tous faits susceptibles de modifier l'écoulement des eaux souterraines ou de favoriser les infiltrations d'eau de surface.

- les dépôts ou stockages, même temporaires, d'ordures, de fumiers, de produits fermentescibles, d'hydrocarbures et d'une façon générale de tous produits susceptibles d'engendrer une pollution des eaux.

- les épandages et rejets d'eaux usées, de lisiers, de fumiers et en règle générale de tous produits susceptibles de nuire à la qualité de eaux, à l'exception des produits phytosanitaires liés à l'activité agricole.

A la surface de ce périmètre, les pratiques liées à l'activité agricole pourront être maintenues, à l'exception des épandages de fumiers ou de lisiers et de la création de parc destiné à l'élevage. Toutefois, si des analyses mettaient en évidence une pollution ayant pour origine ces pratiques agricoles, celles-ci pourraient, sur avis du Conseil d'Hygiène, être réglementées.

Périmètre de protection éloigné

Les diverses activités susceptibles de nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles, et l'implantation de tout établissement, qui par déversements ou dépôts directs ou indirects d'eaux ou de produits pouvant altérer les qualités du milieu naturel, seront soumis à l'autorisation préfectorale des administrations responsables.

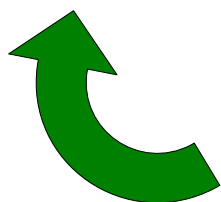
N – Règlementation en vigueur dans les secteurs concernés par l'aléa inondation par débordement du canal du Moulin

L'aléa inondation par débordement du Canal du Moulin est reporté au plan graphique du PLU d'Allex. Les prescriptions suivantes sont à respecter :

- les **constructions nouvelles** autorisées sont admises sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,60 mètre au-dessus du Terrain Naturel (TN + 0,60 m).
- les extensions, surélévations et changements de destination des **constructions existantes**, autorisés sont admis sous réserve que leur plancher bas soit réalisé avec une surélévation de 0,60 mètre au-dessus du Terrain Naturel (TN + 0,60 m).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments liés à la gestion de crise
- les remblaiements et exhaussements de sol.



TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)



Zone UA

La zone UA correspond au cœur du village d'Alex, tissu urbain dense, à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements publics).

La zone UA comporte deux sous-secteurs :

- le sous-secteur UAa, correspondant aux premières extensions du noyau villageois traditionnel, la densité du tissu urbain est maîtrisée : le coefficient d'emprise au sol et le stationnement sont réglementés.
- le sous-secteur UAar, dans lequel le tissu urbain est concerné par l'aléa inondation par ruissellement et remontée de nappe, les constructions doivent respecter des prescriptions.

La zone UA est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe F des Dispositions Générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA et les sous-secteurs UAa et UAar, sont interdits :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UA et les sous-secteurs UAa et UAar sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,



- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Dans le sous-secteur UAar, les restrictions suivantes s'imposent à toute construction :

- interdiction de construire des garages et des caves en sous-sol,
- obligation de porter la surface de plancher des constructions au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux. (TN+0.30m)

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Le déversement des effluents, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Exceptions :

- Pour les annexes des constructions principales qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m de la voirie.
- Si une des constructions mitoyennes existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas cette disposition, alors la construction nouvelle peut être implantée dans la continuité de celle-ci pour créer un nouvel alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une seule limite séparative latérale. Lorsque la construction n'est implantée que sur une limite séparative, alors le retrait doit être au moins égal à $L=H/2$, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à $H/2$ avec un minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UA 9 – Emprise au sol

Dans la zone UA, l'emprise au sol est non réglementée.

Dans les sous-secteurs UAa et UAar, l'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 80% de l'unité foncière.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

1°) La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale de l'ensemble de la zone UA.

En tout état de cause, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

2°) Les dispositions du paragraphe 1°) ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, sous réserve que ces aménagement et changement de destination soient réalisés au sein du volume de ces constructions à cette date.

Article UA 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

En cas de réfection de façade, les réalisations en pierres apparentes sont recommandées.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes, avec finition grattée ou frottée :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,

-pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Façades :

Les ouvrages en pierre apparente doivent être préservées et restaurées (sauf cas d'impossibilité technique avérée).

Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Ouvertures :

Les coffres de volets roulants en saillie sur façade sont interdits.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

Toitures :

Les toits terrasses sont autorisés.

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction !;

Ouvrages en saillie :

Les coffres de volets roulants en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

2 – Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur de maçonnerie.

3 - Energies renouvelables

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article UA 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone UA, le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Dans les sous-secteurs UAa et UAar, le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m²,

Pour les constructions destinées à l'artisanat: 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,

Pour les constructions destinées au commerce: 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.



Zone UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines de densité moyenne, à vocation mixte, réalisées en continuité du noyau village d'Allex.

La zone UB comprend :

- le sous-secteur UBr, au nord du stade de foot, dans lequel le tissu urbain est concerné par l'aléa inondation par ruissellement et remontée de nappe, les constructions doivent respecter des prescriptions.
- le sous-secteur UBa, rue des Ramières, dont l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble et encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone UBr est en tout ou partie concernée par :

- le **risque Inondation** par débordement du canal du Moulin. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe N des Dispositions Générales
- le **risque Inondation**, La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UB, et les sous-secteurs UBr sont interdits :

- les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur UBa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UB et le sous-secteur UBr sont autorisés sous conditions:

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,



- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Dans le sous-secteur UBr les restrictions suivantes s'imposent à toute construction :

- interdiction de construire des garages et des caves en sous-sol,
- obligation de porter la surface de plancher des constructions au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux. (TN+0.30m)

L'urbanisation de la zone UBa est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat et/ ou de commerces et /ou de bureaux, portant sur la totalité de la zone, sous réserve que leur surface de plancher des commerces n'excède pas 150 m²,
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- à l'affectation d'un minimum de 25% du futur programme de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux,

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Exceptions :

- Pour les annexes des constructions principales, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

- Pour les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m de hauteur, l'implantation doit se faire en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UB 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 60% de l'unité foncière.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UB : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

Dans le sous secteur UBA : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article UB 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

En cas de réfection de façade, les réalisations en pierres apparentes sont recommandées.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes, avec finition grattée ou frottée :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Façades :

Les ouvrages en pierre apparente doivent être préservées et restaurées (sauf cas d'impossibilité technique avérée).

Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Ouvertures :

Les coffres de volets roulants en saillie sur façade sur rue sont interdits.

Toitures :

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

Ouvrages en saillie :

Les coffres de volets roulants en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

2 - Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3 - Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article UB 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 50 m², puis 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m²,
- **constructions destinées aux commerces et aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créées,
- **constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la(des) future(s) opération(s) d'ensemble.

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.



Zone UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires périphériques de densité moyenne.

La zone UC comprend :

- **le sous-secteur UCa**, en entrée de ville ouest le long de la D93A, entre le projet de la MARPA et le tissu résidentiel, dans lequel les commerces sont autorisés,
- **le sous-secteur UCr**, en entrée de ville est, au sud de la D93A, dans lequel le tissu urbain est concerné par l'aléa inondation par ruissellement et remontée de nappe, les constructions doivent respecter des prescriptions.
- **L'urbanisation du sous-secteur UCbr** est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble et encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone UC est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe F des Dispositions Générales.

Le sous-secteur UCr est en tout ou partie concernée par :

- **le risque Inondation par débordement du canal du Moulin**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe N des Dispositions Générales
- **le risque Inondation**, La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

Le sous-secteur UCbr est en tout ou partie concernée par :

- **le risque Inondation par débordement du canal du Moulin**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe N des Dispositions Générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC et les sous-secteurs UCa, UCr, sont interdits :

- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UC et les sous-secteurs UCr, et UCbr sont interdits de manière cumulative:



- les constructions destinées au commerce.

Dans le sous-secteur UCbr sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UC2.

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UC, les sous-secteurs UCa, UCr, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Dans le sous-secteur UCa uniquement, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m².

Dans le sous-secteur UCr et UCbr les conditions ci-dessous doivent être respectées:

- interdiction de construire des garages et des caves en sous-sol,
- obligation de porter la surface de plancher des constructions au-dessus du seuil connu des plus hautes eaux. (TN+0.30m)

L'urbanisation de la zone UCbr est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat,
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- à l'affectation d'un minimum de 25% du futur programme de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux,

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Exceptions :

- Pour les annexes des constructions principales, qui peuvent s'implanter avec un recul de 3 m de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

-soit contiguës,

- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UC 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 45% de l'unité foncière.

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article UC 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Toitures :

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

2 - Clôtures :

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3 - Energies renouvelables :

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article UC 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m²,
- **constructions destinées aux commerces et aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'artisanat**: 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Zone UD

La zone UD correspond aux secteurs pavillonnaires diffus d'Allex, localisés en périphérie du village, présentant une faible densité, partiellement desservis en réseaux.

La zone UD comprend :

- **le sous-secteur UDa** desservi en assainissement collectif,
- **le sous-secteur UDb**, tissus résidentiels, situés en entrées de ville est et ouest, au nord de la D93, non desservi en assainissement collectif.
- **les sous-secteurs UDc, et UDd**, secteurs résidentiels dans lesquels un risque de glissement de terrain a été identifié par des études géotechniques. Des prescriptions sont associées à ces zones en fonction de l'intensité de l'aléa.

La zone UD est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe F des Dispositions Générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UD et les sous-secteurs UDa, UDb, UDc sont interdits :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 2,
- les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur UDd, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UD, les sous-secteurs UDa, UDb, UDc sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² et sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 375 m² doit comporter un minimum de 20% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Dans le sous-secteur UDa est autorisée l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière existantes avant l'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur UDe : Chaque projet de construction et d'aménagement autorisé fera l'objet d'une étude géotechnique spécifique de type G2 AVP minimum suivant la norme NF P 94-500. Cette étude devra porter sur les points suivants pour l'ensemble du projet (habitation, piscine, chemin d'accès...) :

- l'implantation du projet,
- les terrassements,
- les murs de soutènement,
- le drainage,
- la sensibilité des sols vis-à-vis des phénomènes de retrait / gonflement,
- les fondations des ouvrages et bâtiments,
- le dallage,
- les réseaux,
- l'aspect sismique.

Dans le sous-secteur UDe, est autorisé sous conditions :

La **reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone :

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans les secteurs disposant du réseau d'assainissement collectif sous-secteur UDa, sous-secteur UDc et UDD: Le branchement, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans les secteurs ne disposant pas du réseau d'assainissement collectif, zones UDb : toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UD 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Exceptions :

- Pour les annexes des constructions principales, qui peuvent s'implanter avec un recul de 3 m de la voirie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

-soit contiguës,

- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UD 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Dans le sous-secteur UDa : L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 30% de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs UDb et UDC : L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 25% de l'unité foncière.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article UD 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Toitures :

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

2 - Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3- Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article UD 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements entre 50 m² et 100 m², 3 places pour les logements au-dessus de 100 m² de surface de plancher
- **constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Dans le sous-secteur UDa : au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans les sous-secteurs UDb et UDc : au moins 55% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 10% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Zone UE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune. Elle est composée de :

- la zone UEa, comprenant l'aquarium et le pôle sportif.

La zone UE est en tout ou partie concernée par :

- **le risque Inondation**, La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions des articles UE 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.
- les constructions destinées aux installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.

Dans le sous-secteur UEa, sont autorisés :

- Les commerces,
- l'extension des constructions existantes,
- les nouvelles constructions à destination de gardiennage des équipements sous réserve qu'ils ne fassent pas plus de 60m² de surface de plancher,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des exceptions peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes.

Des adaptations peuvent être autorisées pour les équipements publics ou installations d'intérêt général.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UE 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Non règlementé

Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage, sauf contrainte dument justifiée.

Des adaptations peuvent être autorisées pour les équipements publics ou installations d'intérêt général.

Article UE 11 – Aspect extérieur

Non règlementé

Article UE 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques. Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).



Zone UX

La zone UX correspond au secteur à vocation d'activités économiques, en entrée Ouest de la commune, le long de la D93A.

- La zone Ux est en tout ou partie concernée par **le risque Inondation**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception des logements de fonction mentionnés à l'article UX 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme.

Article UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, l'extension et la surélévation des habitations existantes, ainsi que la création d'annexes a ces habitations, dans la limite totale cumulée (par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs) de 30 % de la surface de plancher à destination d'habitation existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone,
- le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :
 - que sa surface n'excède pas 60 m²,
 - qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas

d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations abritant des activités doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et l'artisanat doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

Les autres constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions, constructions et installations liées au fonctionnement des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU doivent être réalisées en continuité du bâti existant à cette date.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article UX 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitat, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Pour les autres constructions : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article UX 11 – Aspect extérieur

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

Les constructions en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être recouverts.

Article UX 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation (logements de fonction)** : 1 place de stationnement par logement,

- **constructions destinées aux commerces, bureaux et artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre. 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)



Zone 1AUa

La zone 1AUa, correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat, au Nord de la MARPA. La zone 1AUa se trouve entre la D93a et la MARPA.

La zone 1AUa est en tout ou partie concernée par **le risque Inondation**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

Article 1AUa 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 1AUa 2.

Article 1AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions **dans l'ensemble de la zone** :

-Les opérations d'ensemble à vocation mixte (habitat, commerces et bureaux dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que équipements d'intérêt collectif), sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble,
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- de l'affectation d'un minimum de 35% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux,

-Les constructions à destination de commerce admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 150 m².

-Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ou le sous-secteur.

-les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

Article 1AUa 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) ?? Attention ça peut être très contraignant pour les propriétaires souhaitant construire.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

Article 1AUa 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUa 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Article 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à destination d'habitat :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

- Pour les annexes d'une hauteur supérieure à 4 m de hauteur, l'implantation doit se faire en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Article 1AUa 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 60% de l'unité foncière.

Article 1AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article 1AUa 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Toitures :

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

2 - Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3 - Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article 1AUa 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe I des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m²,
- **constructions destinées aux commerces et aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 1AUa 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 20% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.



Zone 1AUb

La zone 1AUb, correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires, à l'est du village.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUb 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 1AU 2.

Article 1AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions **dans l'ensemble de la zone** :

- **Les opérations à vocation** d'habitat sous réserve :

- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- de l'affectation d'un minimum de 25% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux,

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ou le sous-secteur.

- les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

Article 1AUb 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

Article 1AUb 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article 1AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUb 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la voie ou et de l'emprise publique.

Article 1AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m.

Article 1AUb 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe I des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions, piscine comprise, est fixée à 40% de l'unité foncière.

Article 1AUb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Article 1AUb 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Matériaux et couleurs :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Toitures :

La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes.

Les toitures des annexes implantées sur limite séparatives doivent être inclinées sur la parcelle.

Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique.

Les gardes corps doivent être traités en harmonie avec la construction.

2 - Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3 - Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Article 1Aub 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de places de stationnement à créer est :

- **constructions destinées à l'habitation** : 1 place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m²,

Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 1Aub 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Pour les opérations, un minimum de 15% de la superficie de l'opération sera aménagé en espace commun planté.

Lors de la création d'une aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 m², 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Zone 1AUx

La zone 1AUx correspond à l'extension de la zone d'activités économique à vocation artisanale et industrielle, en entrée de ville ouest, au nord de la D93a.

L'urbanisation de la zone 1AUx est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Son urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUx 2.

Article 1AUx2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à vocation principale d'activités économiques (commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt - dont les installations classées - ainsi que les locaux commerciaux liés à une activité artisanale et les équipements d'intérêt collectif),
- à une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation –, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ou que des aménagements suffisants soient réalisés pour rendre ces risques/nuisances compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les eaux résiduelles des activités économiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation vers le réseau public.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par tout ouvrage réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public :

- des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
- chaque opération d'aménagement ou de construction doit comporter une étude de collecte et de gestion des eaux pluviales et des aménagements adaptés afin de ne pas perturber le fonctionnement du réseau existant (bassin de rétention ou autre).

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article 1AUx 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUx 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et l'artisanat doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;

Les autres constructions doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- soit contiguës,
- soit respecter un recul entre les deux constructions (y compris les annexes) au moins égal à H/2 avec un minimum de 5m.

Article 1AUx 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Article 1AUx 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faitage.

Des adaptations sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, dans la limite de 10 m à l'égout.

Article 1AUx 11 – Aspect extérieur

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

Les constructions en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être recouverts.

Article 1AUx 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

- **constructions destinées aux commerces, bureaux et artisanat** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée
- **constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de planchée créée
- **constructions destinées à l'entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de planchée créée

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les équipements d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige et être constituées d'essences locales. Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre. 1 arbre doit être planté par tranche de 4 places de stationnement.

Les principes d'aménagements paysagers établis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés dans le cadre de la(des) future(s) opération(s) d'ensemble.

Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 20% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.



TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)



Zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- le **sous-secteur At** correspondant au château des Ramières.

La zone A est en tout ou partie concernée par **le risque Inondation**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

La zone A est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe F des Dispositions Générales.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les sous-secteurs A et At, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, **excepté la zone At**, sont autorisés à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises...),
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 250 m² de surface de plancher, et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée dans la limite de 33% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existants (logement de l'exploitant agricole), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

- 2) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit être réalisée dans la limite de 33% de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existants, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- 3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4) Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées,
- 5) les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement), nécessaires à l'exploitation agricole.
- 6) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;
- 7) Les infrastructures de transport.
- 8) Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique :
 - pour le bâtiment n° 3 identifié au plan graphique : changement de destination vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique.
 - pour le bâtiment n°4 identifié au plan graphique : changement de destination vers l'habitat.

Le changement de destination des bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- 9) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une exploitation agricole.

Dans le sous-secteur At seulement, sont autorisés sous conditions :

- l'extension maîtrisée des annexes de la construction principale (les annexes du Château) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans jamais dépasser 150 m² d'emprise au sol (existant + extension). Les extensions doivent se faire en continuité de l'existant.
- L'aménagement de la construction principale existante (le Château),
- les piscines,
- Le changement de destination des bâtiments existants des bâtiments n°1 et 2 identifiés au plan graphique : vers les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Le changement de destination des bâtiments ne doit pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'un familial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Les effluents d'origine agricole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent former un ensemble cohérent, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Article A 9 – Emprise au sol

Dans la zone A : L'emprise au sol totale des annexes de l'habitation (correspondant à la somme de l'emprise au sol de toutes les annexes) sont limitées à 30% de l'emprise au sol de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.

Dans le sous-secteur At : l'extension des annexes de la construction principale (le Château) ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante, sans jamais dépasser 150 m² d'emprise au sol.

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 7 m à l'égout et 9 m au faitage.

La hauteur des annexes de l'habitation ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

La hauteur des autres constructions, notamment des hangars agricoles ne doit pas excéder 9 m à l'égout et 12 m au faitage.

Article A 11 – Aspect extérieur

1 – Aspect des constructions

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Matériaux et couleurs :

Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :

- beige,
- sable clair,
- rose clair,
- blanc cassé et blanc grisé,
- jaune pâle à ocre,
- pierre

Les teintes sombres ou vives sont interdites.

Les constructions existantes en pierre apparente doivent être préservées et restaurées (sauf cas d'impossibilité technique avérée).

Les génoises existantes doivent être conservées (sauf cas d'impossibilité technique avérée).

Toitures :

Sont autorisées les teintes terre cuite à ocre. Les toitures de teintes très sombres ou très claires sont interdites.

Pour les constructions agricoles :

Matériaux et couleurs :

Les constructions en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être recouvertes.

Toitures :

Les toiles bitumées sont interdites. Sont autorisées les toitures en tuiles, fibrociment et bac acier.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Article A 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)



Zone N

La zone N correspond aux secteurs naturels.

La zone N est en tout ou partie concernée par **le risque Inondation**. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe E des Dispositions Générales

La zone N est concernée par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement. Leur localisation apparaît au plan de zonage. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe F des Dispositions Générales.

La zone N est en tout ou partie concernée par les périmètres de protection de captage des eaux. La réglementation associée est retranscrite dans le paragraphe M des Dispositions Générales

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier dans la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;
- les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour pouvoir être le support d'installations, constructions et/ou extensions, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Dispositions particulières pour les accès sur les départementales :

- un seul accès par tènement est autorisé par la voie de plus faible trafic,
- tout nouvel accès ne peut se faire sans une autorisation écrite du gestionnaire de voirie,
- Les accès créés sont de forme trapézoïdales : petite base 5 mètres, grande base 10m et hauteur 5m.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Les eaux de pluie doivent être retenues in situ, sans déversement sur les espaces ou voies publiques et les propriétés voisines.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les marges de reculs portées sur les documents graphiques du règlement. En dehors de l'application des marges de recul définies sur ces documents graphiques :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparative au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N 9 – Emprise au sol

Se référer à la définition de l'emprise au sol – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Non réglementé.

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article N 11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article N 12 – Stationnement

Se référer à la définition du stationnement – paragraphe J des dispositions générales du présent règlement.

Non réglementé

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :
 - le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger
 - le patrimoine végétal remarquable à préserver, « espace vert protégé »
 - les plantations d'alignement

Dispositions particulières aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes."

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables « espaces verts protégés », répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Patrimoine végétal remarquable au titre du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux éléments végétaux remarquables « espaces verts protégés » et aux plantations d'alignement » remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace verts à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un sujet de même variété dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. »

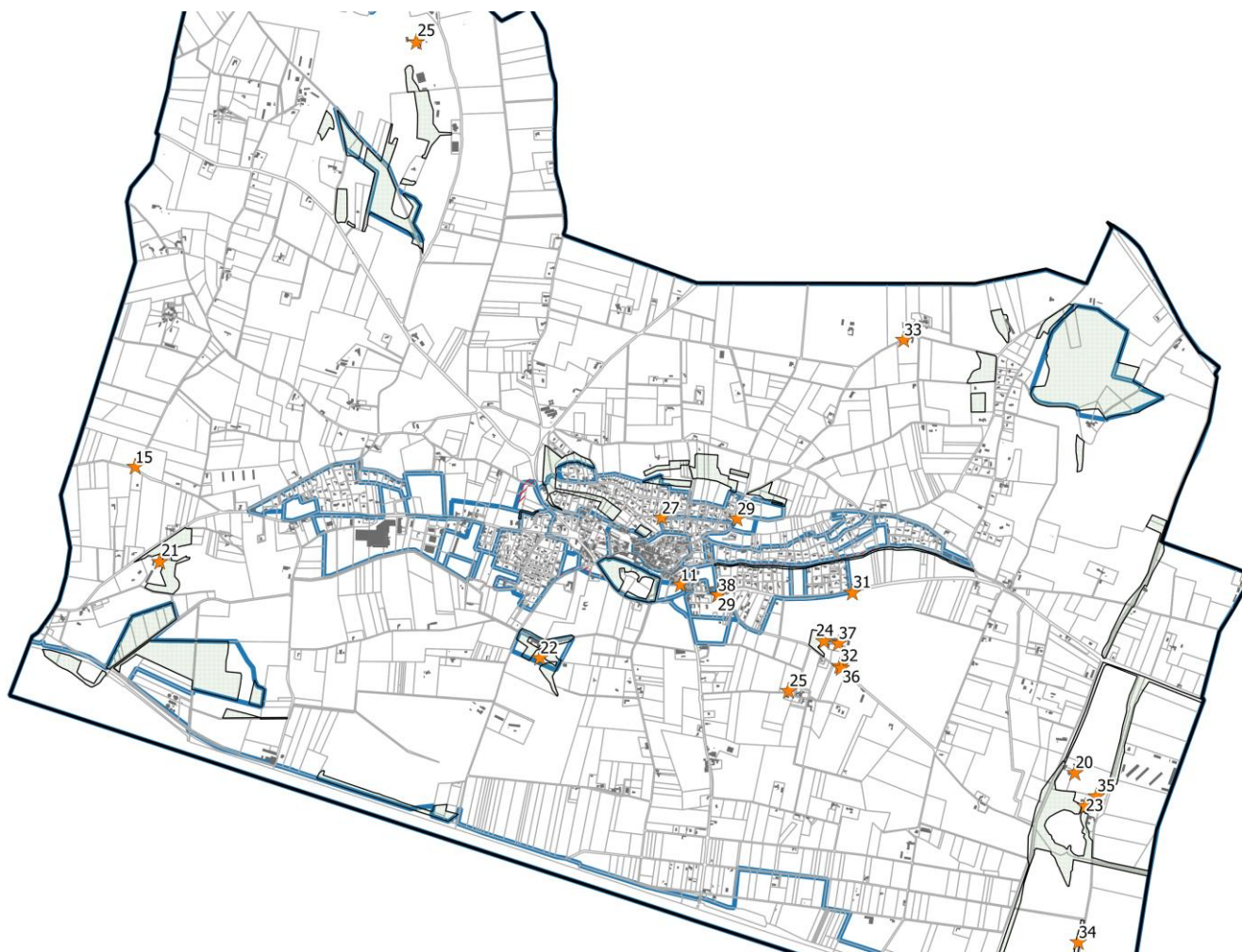
Sont identifiés dans le PLU d'Allex :

- ➔ Des éléments de patrimoine bâti (croix, lavoirs, bâtiments remarquables, etc...)
- ➔ Le patrimoine végétal remarquable (arbres remarquable ou alignement d'arbres à protéger)

Eléments bâtis			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Passage de l'Andrône	Domaine Public	UA
2	Passage rue du Tuilier	Domaine Public	UA
3	Passage rue de la Tour	96	UA
4	Passage du vieux puits	Domaine Public	UA
5	Escalier du Trou du Lou	Domaine Public	UA
6	Escalier de la Placette	Domaine Public	UA
7	Escalier rue du Centre	Domaine Public	UA
8	Escalier du Belvédère	Domaine Public	UA
9	Ruelle des Remparts	Domaine Public	UA
10	Lavoir impasse du Lavoir	51	UA
11	Lavoir montée de la Butte	663	UE
12	Lavoir rue du Tuilier	Domaine Public	UA
13	Vieux four	Domaine Public	UA
14	Vieux puits	Domaine Public	UA
15	Puits chemin de Puits	6	A
16	Place du Vieux four	662	UA
17	Porte de l'Hôpital	Domaine Public	UA
18	Tour	100	UA
19	Eglise d'Allex	198	UA
20	Ancienne usine Canal du Moulin	242	UAa
21	Château Pergaud	171	A
22	Château des Ramières	266	At
23	Domaine de l'Isle	27	A
24	Domaine de Nodon	112	A
25	Traversier	70	A
26	Maison hameau des Burdins	218	A
27	Calvaire chemin du Calvaire	216	UC
28	Calvaire rue des Amandiers	26	UC
29	Croix de Nodon	178	UCr
30	Croix du Conseiller	6	A
31	Croix chemin des Bois	164	A
32	Stèle chemin de la Résistance	162	A
Eléments végétaux			
33	Chêne chemin de l'Isle	30	A
34	Platanes chemin de l'Isle	2	A

35	Platanes Domaine de l'Isle	6	A
36	Platane route de Nodon	114	A
37	Mûrier Domaine de Nodon	164	A
38	Cèdre route de Nodon	178	UCr

LOCALISATION DES ELEMENTS REMARQUABLES



ZOOM SUR LE VILLAGE



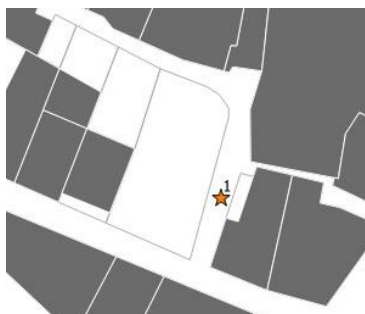
Fiche d'identification des éléments bâtis remarquables identifiés au titre du code de l'urbanisme

1. Passage de l'Andrône

Identification : Élément bâti

Type : Passage

Localisation : centre-village

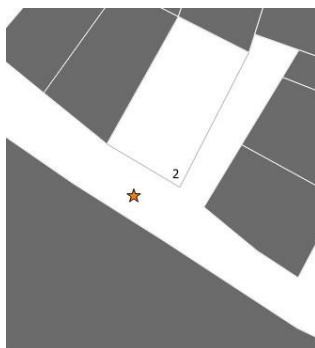


2. Passage rue du Tuilier

Identification : Élément bâti

Type : Passage

Localisation : Centre-village

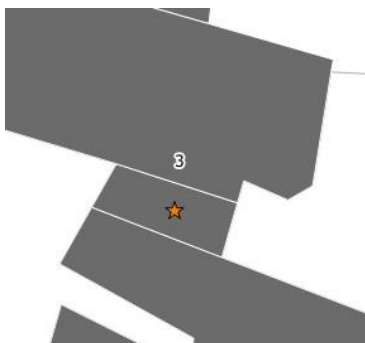


3. Passage rue de la Tour

Identification : Élément bâti

Type : Passage

Localisation : Centre-village

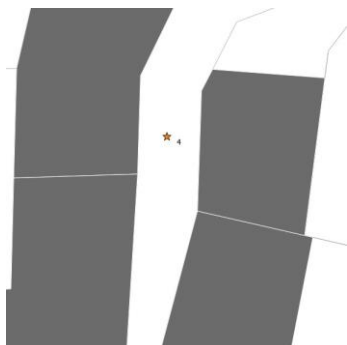


4. Passage du vieux puits

Identification : Élément bâti

Type : Passage

Localisation : Centre-village

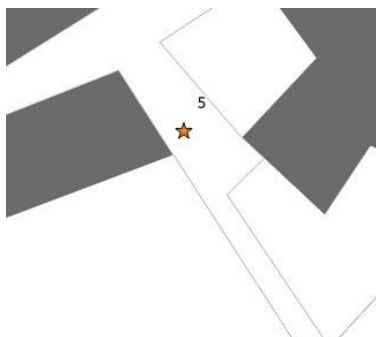


5. Escalier du Trou du Lou

Identification : Élément bâti

Type : Escalier

Localisation : Centre-village

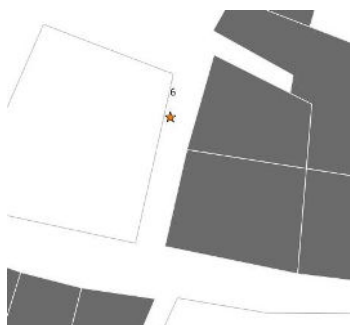


6. Escalier de la Placette

Identification : Élément bâti

Type : Escalier

Localisation : Centre-village

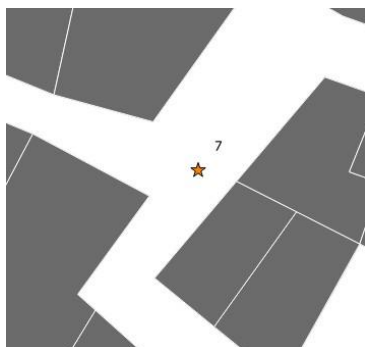


7. Escalier rue du Centre

Identification : Élément bâti

Type : Escalier

Localisation : Centre-village

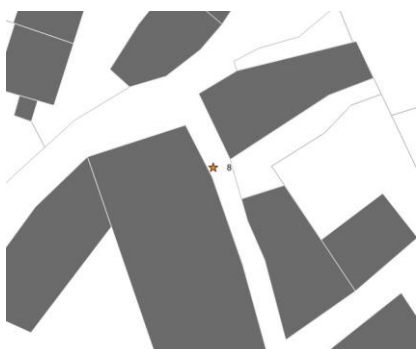


8. Escalier du Belvédère

Identification : Élément bâti

Type : Escalier

Localisation : Centre-village

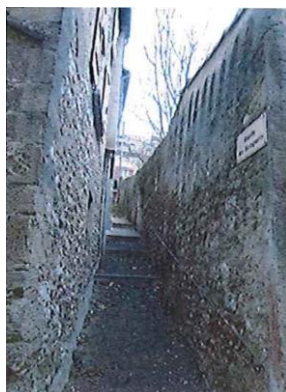
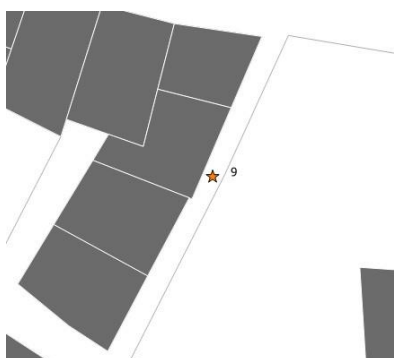


9. Ruelle des Remparts

Identification : Élément bâti

Type : Ruelle

Localisation : Centre-village

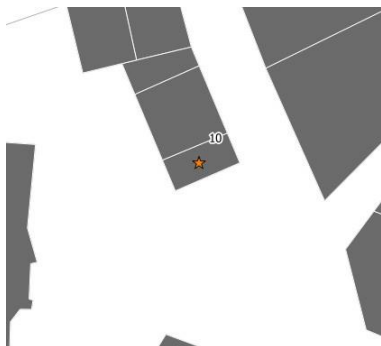


10. Lavoir impasse du Lavoir

Identification : Élément bâti

Type : Lavoir

Localisation : Centre-village

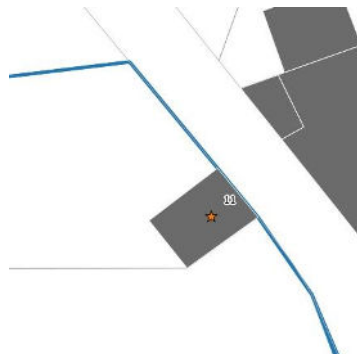


11. Lavoir montée de la Butte

Identification : Élément bâti

Type : Lavoir

Localisation : Sud village

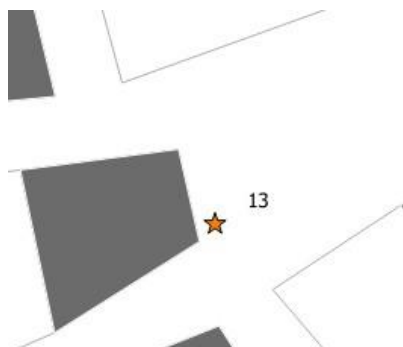


12. Lavoir rue Tuilier

Identification : Élément bâti

Type : Lavoir

Localisation : Centre-village

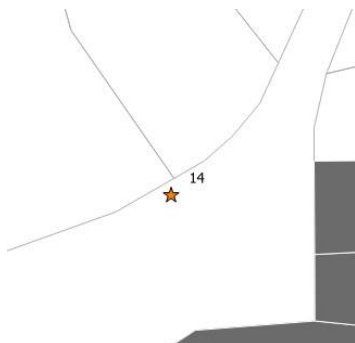


13. Vieux four

Identification : Élément bâti

Type : Four

Localisation : Centre-village

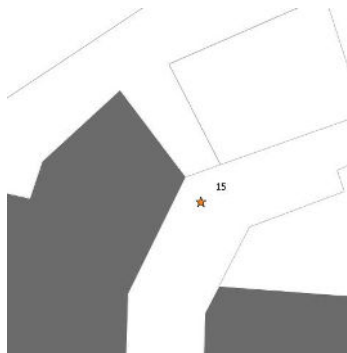


14. Vieux puits

Identification : Élément

Type : Puits

Localisation : Centre-village

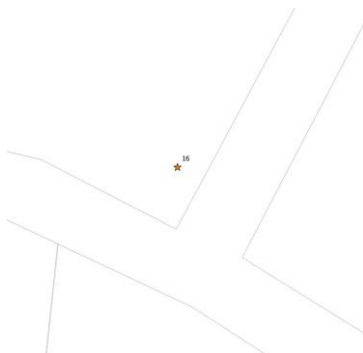


15. Puits chemin du Puits

Identification : Élément bâti

Type : Puits

Localisation : Ouest commune

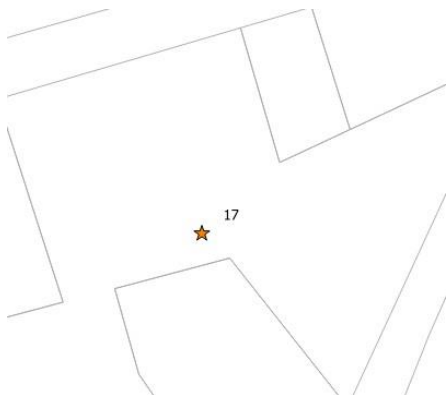


16. Place du Vieux four

Identification : Élément bâti

Type : Place

Localisation : Centre-village

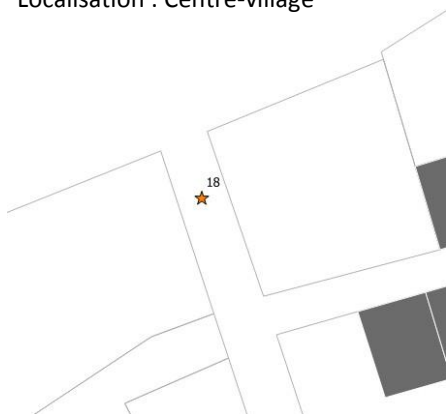


17. Porte de l'Hôpital

Identification : Élément bâti

Type : Porte

Localisation : Centre-village



18. Tour

Identification : Élément bâti

Type : Tour

Localisation : Centre-village



19. Eglise d'Alex

Identification : Elément bâti

Type : Eglise

Localisation : Centre-village

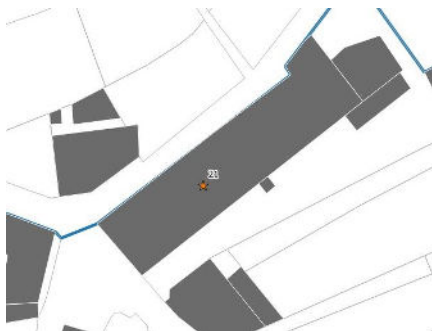


20. Ancienne usine Canal du Moulin

Identification : Elément bâti

Type : Ancienne usine

Localisation : Sud village

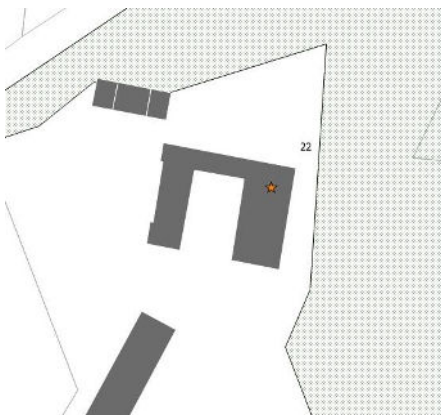


21. Château Pergaud

Identification : Elément bâti

Type : Domaines et châteaux

Localisation : Ouest commune

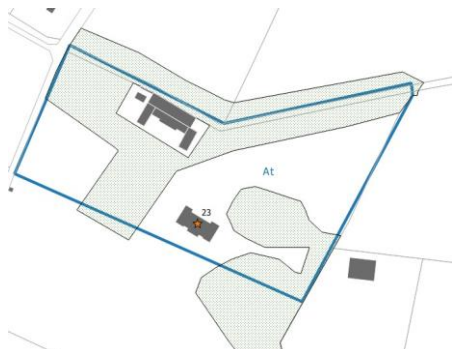


22. Château de Ramières

Identification : Élément bâti

Type : Domaines et châteaux

Localisation : Sud village

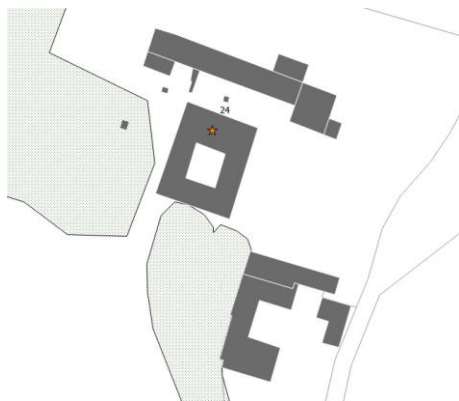


23. Domaine de l'Isle

Identification : Élément bâti

Type : Domaines et Châteaux

Localisation : Est commune

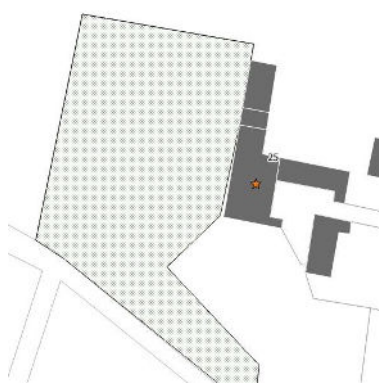


24. Domaine de Nodon

Identification : Élément bâti

Type : Domaines et châteaux

Localisation : Sud-est village

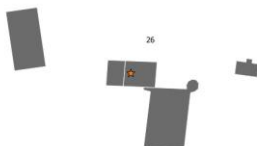


25. Traversier

Identification : Élément bâti

Type : Domaines et châteaux

Localisation : Nord-ouest commune

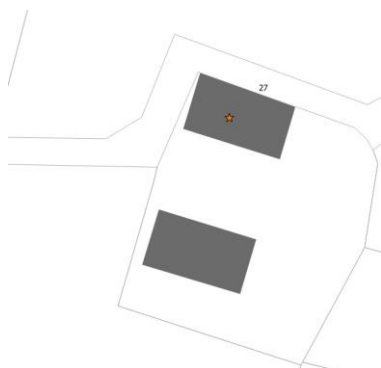


26. Maison hameau des Burdins

Identification : Élément bâti

Type : Domaines et châteaux

Localisation : Sud-est village



27. Calvaire chemin du Calvaire

Identification : Élément bâti

Type : Croix et calvaires

Localisation : Nord village

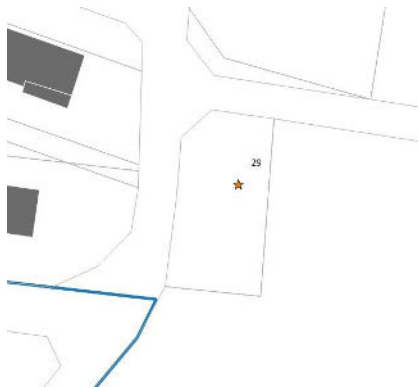


28. Calvaire rue des Amandiers

Identification :

Type : Croix et calvaires

Localisation : Nord village

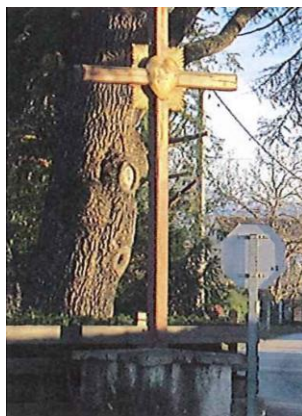
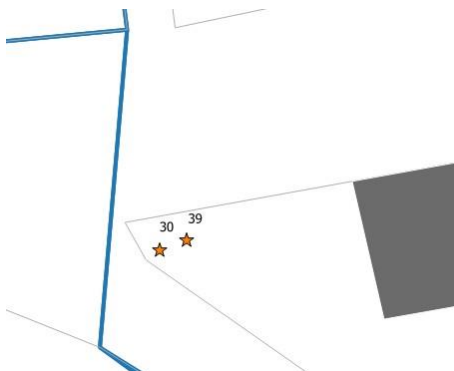


29. Croix de Nodon

Identification :

Type : Croix et calvaires

Localisation : Sud-est village

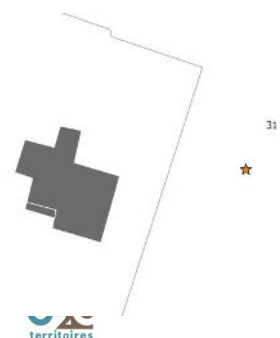


30. Croix du Conseiller

Identification :

Type : Croix et calvaires

Localisation : Est commune

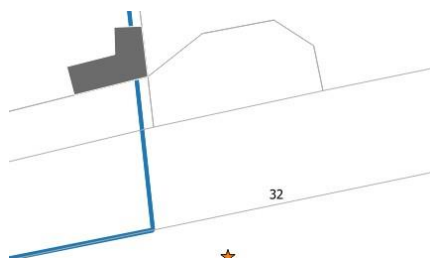


31. Croix chemin des Bois

Identification :

Type : Croix et calvaires

Localisation : Est village

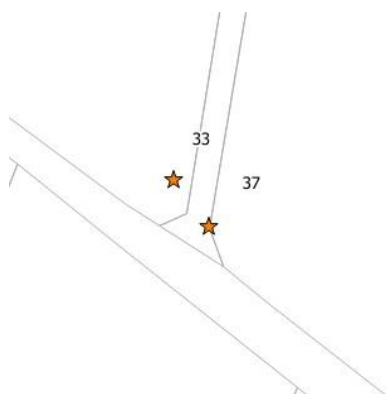


32. Stèle chemin de la Résistance

Identification : Élément bâti

Type : Croix et calvaires

Localisation : Sud-est village

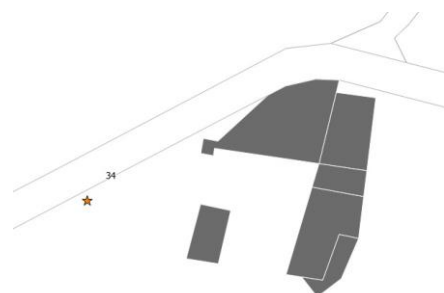


33. Chênes chemin de l'Isle

Identification : Éléments végétaux

Type : Alignement d'arbres

Localisation : Nord commune

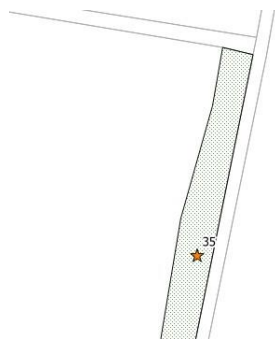


34. Platanes chemin de l'Isle

Identification : Eléments végétaux

Type : Alignement d'arbres

Localisation : Sud-est commune

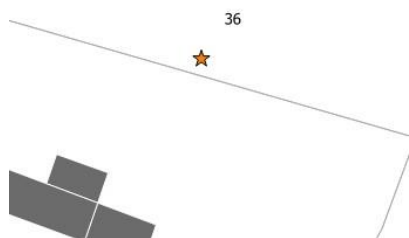


35. Platanes Domaines de l'Isle

Identification : Eléments végétaux

Type : Alignement d'arbres

Localisation : Sud-est commune

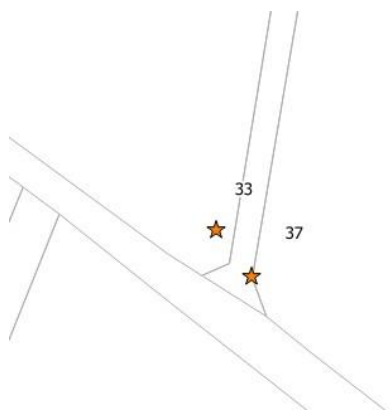


36. Platane route de Nodon

Identification : Eléments végétaux

Type : Arbres remarquables

Localisation : Sud-est village

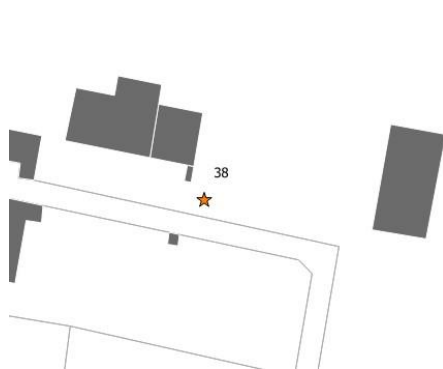


37. Mûrier Domaine de Nodon

Identification : Eléments végétaux

Type : Arbres remarquables

Localisation : Sud-est village

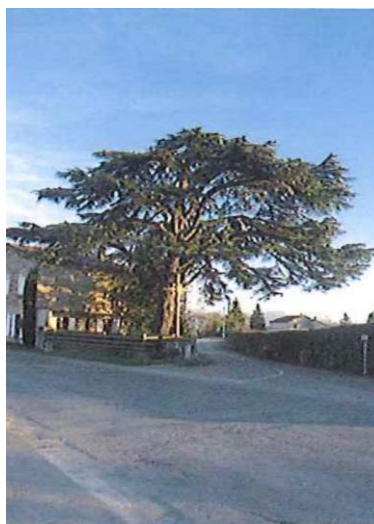
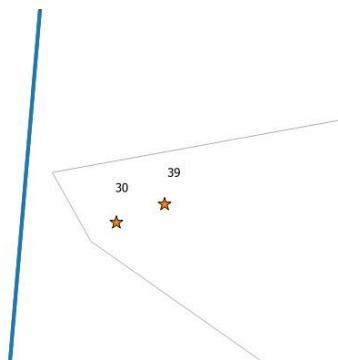


38. Cèdre route de Nodon

Identification : Eléments végétaux

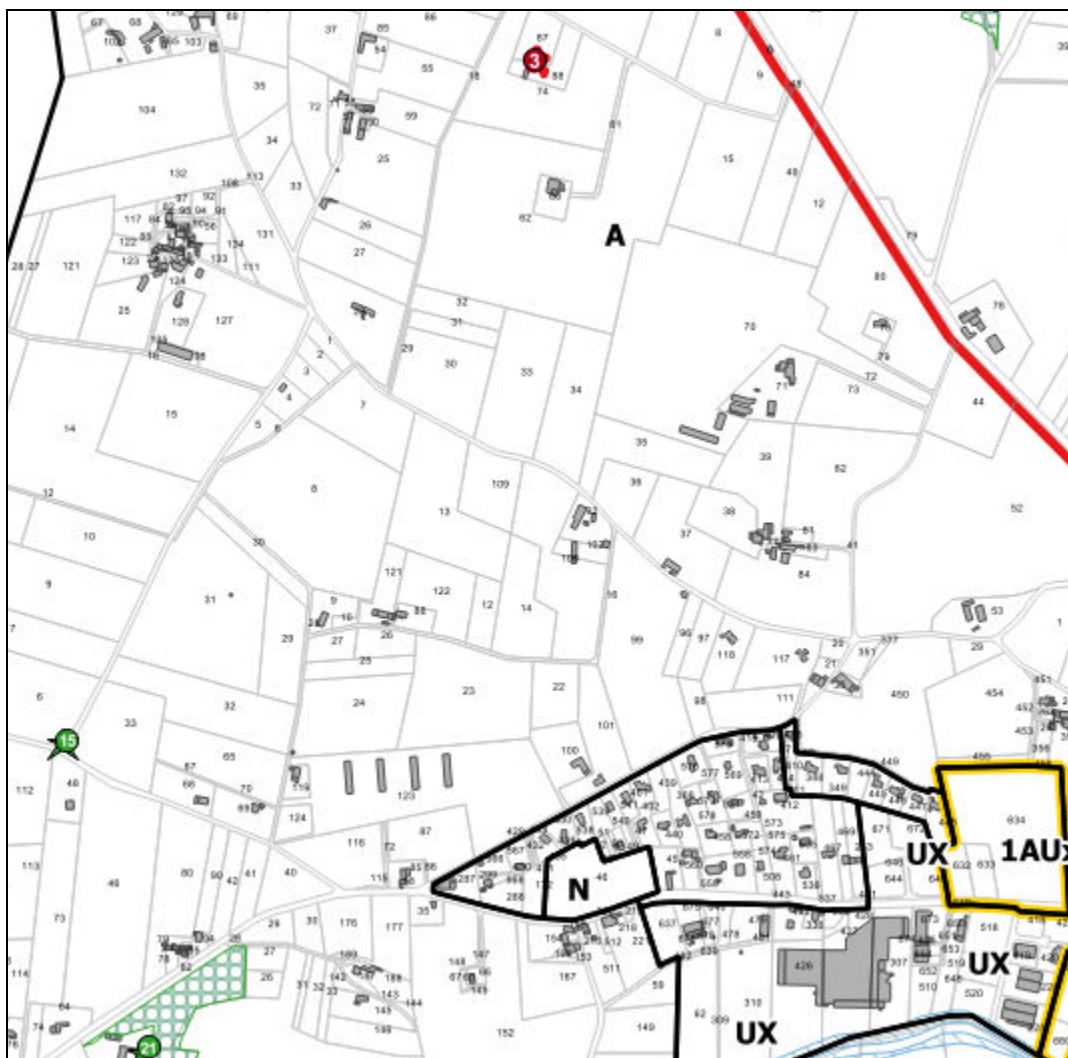
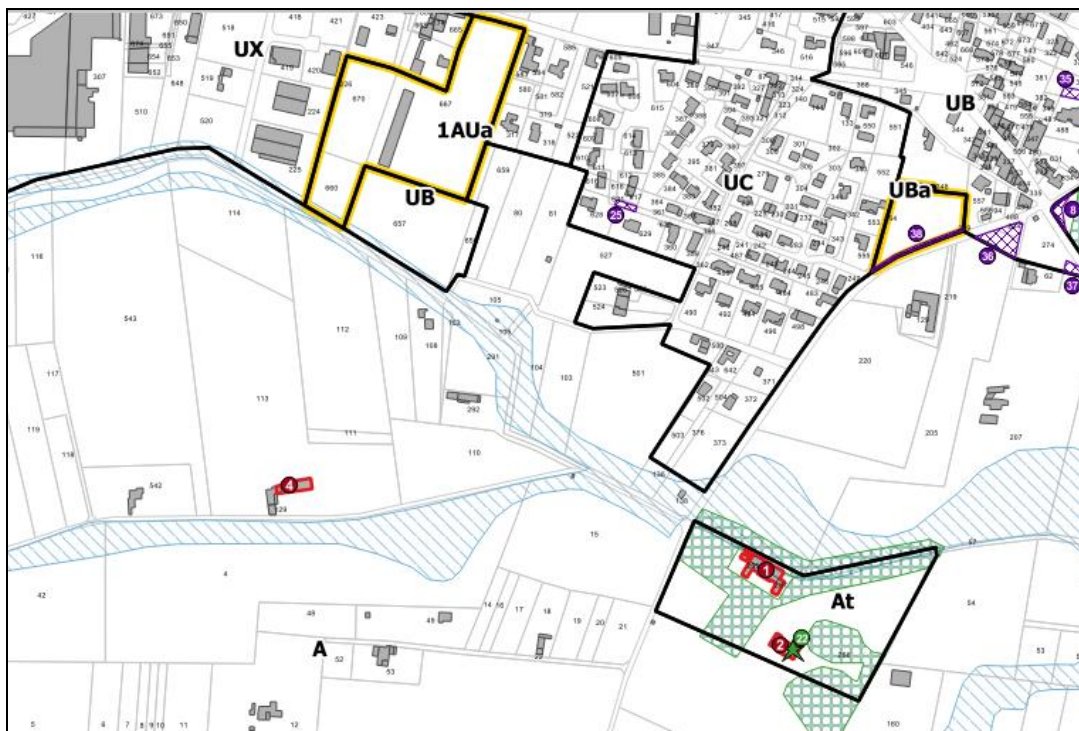
Type : Arbres remarquables

Localisation : Sud-est village





Changement de destination des bâtiments existants



Zoom sur les bâtiments identifiés n°1 et 2 : le site des Ramières

- Bâtiments identifiés au plan graphique n°1 et n°2 : changement de destination vers les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.



Bâtiments identifiés au plan graphique n°4 : changement de destination vers l'habitat

