

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de BALAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°3

REGLEMENT
après la modification (2019)

PLU approuvé le 27 juin 2005

1^{ère} Modification le 2 août 2010
Mise en compatibilité le 28 novembre 2012
Mise à jour du 6 mai 2013
1^{ère} Modification simplifiée le 2 février 2015
2^e Modification le 30 mars 2015
Mise en compatibilité le 11 juin 2015
Mise à jour le 26 septembre 2017
2^e Modification simplifiée le 14 novembre 2017
Révision avec examen conjoint le 29 janvier 2018
Mise à jour le 6 juin 2018
Mise à jour le 17 mai 2019

3^e Modification le



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	page 17
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	page 23
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	page 29
V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 36
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1 AU)	page 44
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 53
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 64

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **BALAN**.

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

- ◆ Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * **Article R 111-4 concernant le patrimoine archéologique**
 - * Article **R 111-5** concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
 - * **Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement**
 - * Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- ◆ **Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - * le sursis à statuer
 - * le droit de préemption urbain
 - * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - * les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - * la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (**article L 111-15**)
 - * les autres règles telles que l'article **L 111-6** qui interdit en dehors des espaces urbanisés les constructions ou utilisations nouvelles aux abords des grands axes routiers

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, et en zones naturelles et forestières.

Les zones UA, UF, UX, 1 AU, et A sont concernées par le PPRT (plan de prévention des risques technologiques) approuvé le 30 mai 2012 *.

Une trame indiquant le risque potentiel technologique est superposée sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, et au vu du PPRT.

Différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs :

- ◇ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre II du présent règlement :
 - * UA, comprenant **le secteur UAa**
 - * UF
 - * UL
 - * UM
 - * UX.

- ◇ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre III du présent règlement :
 - * 1AUx
 - * 1 AUL
- ◇ La **zone agricole** A à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre IV du présent règlement **avec le secteur Apr**
- ◇ La **zone Naturelle et forestière** N à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre V du présent règlement **avec les 2 secteurs** :
 - * **Nr (risques d'inondations, zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône (PPRI) approuvé le 20/12/2018))**
 - * N m (secteur militaire).

◆ **Sont superposées, sur le plan de zonage, les trames correspondant :**

- * **Aux emplacements réservés (R 123-11d)**
- * **Aux espaces boisés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme**
- * **Aux éléments bâtis identifiés au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme**
- * **Aux risques d'inondations identifiés au titre de l'art. R 123-11b du code de l'urbanisme, zones bleues du Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône (PPRI) approuvé le 20/12/2018.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article **L 152-3** du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DE DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ◆ **L'édification des clôtures est soumise à déclaration (voir la délibération).**
- ◆ **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.**

- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles **R 421-26 et 28** du Code de l'Urbanisme (**voir la délibération**).
- ◆ **Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.**

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (tels que : postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc,...) dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien constitue le noyau central, dans laquelle les constructions sont édifiées, à l'alignement des voies ou en retrait, en ordre continu ou discontinu.

La vocation de cette zone multifonctionnelle est d'admettre aussi bien les habitations, les commerces, les services, les équipements publics et les activités non nuisantes.

La zone UA est concernée par les zones B, b2 et b3 du PPRT. La zone UA comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

La zone UA est concernée par les zones bleues (Bi1 et Bi2) du Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône (PPRI) approuvé le 20 décembre 2018.

La zone UA comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer du risque d'inondation.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPRI.*

Les PPR sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU.

La zone UA comprend le secteur UA a qui circonscrit le territoire concerné par la gare de péage de l'autoroute A 42.

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les OAP.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * les installations classées qui ne constituent pas un équipement indispensable dans ces zones urbaines, et lorsque leur impact sur l'environnement est de nature à créer des nuisances ou des risques notables pour le voisinage
- * l'ouverture et l'exploitation de carrières
- * les entreprises industrielles

- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * **les maisons légères d'habitations démontables ou transportables**
- * les constructions agricoles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- * les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à **200 m²**
- * **les constructions, installations et abris accueillant plus de 3 animaux de compagnie**
- * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- * Les immeubles de grande hauteur

◆ **En outre, dans le secteur UA a :**

Sont interdits les activités, constructions, équipements qui ne sont pas liés à la construction, l'exploitation, l'entretien des infrastructures autoroutières et ferroviaires.

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

◆ **Dans les zones UA et UA a :**

- * Les **abris**, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- * Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :
 - ◇ les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
 - ◇ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - ◇ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.
- * Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.

◆ **Spécialement dans la zone UA a :**

Les installations commerciales sont admises si elles sont nécessaires au service (en particulier le cas de la construction ou d'extension d'aires de repos ou de services).

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- ◆ **En cas de division de terrain, un seul accès à partir de la même voie (y compris en cas d'accès existant) desservira l'ensemble des terrains issus de la division sauf en cas d'impossibilité technique.**

2 - LA VOIRIE

- ◆ **Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur de plate-forme adaptée à l'importance de l'opération.**
Lorsqu'elle dessert 2 constructions ou plus, la largeur de la chaussée doit être d'au moins 5 mètres.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires **sur le milieu.**

Le principe demeure que :

- ◆ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◆ un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

* La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

* **Les constructions sont admises en limite séparative dans les cas suivants :**

- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de ce bâtiment existant.
- ✓ en l'absence de constructions existantes sur le terrain voisin, mais leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative.

* Les abris (de jardins, à bois, pour véhicules, etc ...) démontables, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m au faîtage ou de 3 m au fil de l'eau (égout), les piscines et les vérandas sont autorisés dans la bande de 0 à 3 mètres.

* Le long de la voie ferrée, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la limite parcellaire.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés.**
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Spécificités pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiés par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

◆ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles devront être conformes aux couleurs autorisées dans le nuancier référentiel disponible en mairie.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :**

- ✓ d'un grillage,
- ✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

- ✓ d'un mur plein,

- ✓ **de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.**

Elles peuvent être doublées de haies vives.

Au Parc des Chênes, seuls sont autorisés les grillages et treillis soudés plastifiés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m. Ces clôtures peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ou brise vue ...) sont interdites.
- * Leur hauteur **totale** est limitée à 1,80 mètre.
- * La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement créé, à prévoir sur les tènements **en sus des places de garages.**

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 30 % minimum. Ce pourcentage est à envisager au sol en pleine terre.

Il peut être envisagé en plus :

- ♣ **en toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées,**
- ♣ **en surfaces alvéolées perméables,**
- ♣ **en balcons végétalisés.**

Espaces libres dans le secteur de la Chapelière :

- ♣ Les opérations de constructions de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- ♣ La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

Plantations :

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, notamment dans une bande de 10 mètres le long de la voie ferrée.
- ◆ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- ◆ Le retrait de 10 mètres à respecter le long de la voie ferrée doit être un espace arboré. Cet espace ne doit pas être compris dans le calcul des aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, et pistes cyclables.

Prescriptions particulières pour le Parc des Chênes :

- * Les arbres actuellement existants devront être conservés dans la mesure où ils ne gênent pas les constructions à édifier.
- * En bordure de voies du lotissement, une haie sera plantée dans l'intervalle du grillage et de la limite de la voie. Le grillage devra être implanté à 0,75 m en arrière de la limite du domaine public et des propriétés privées, et la plantation se fera à 0,25 m en avant du grillage.
- * Sur les limites entre les lots, devra être plantée une haie vive de part et d'autre des clôtures ou une simple haie vive sur la limite séparative.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF concerne toute l'emprise ferroviaire.

La zone UF est concernée par la zone rb3 du PPRT. La zone UF comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

Il s'agit d'une zone réservée aux activités spécialisées du service public ferroviaire.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Sont interdites les constructions, installations et dépôts qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux diverses activités du service ferroviaire.

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

- ◆ Les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- ◆ Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :
 - ◇ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - ◇ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UF 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires **sur le milieu**.

Le principe demeure que :

- * **les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial**
- * **un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.**

◆ **Electricité et télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ◆ Cette disposition n'est pas applicable :
 - * aux implantations commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire
 - * aux aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
 - * aux constructions à usage collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- ◆ La distance entre deux bâtiments peut être imposée à 5 mètres.
- ◆ Cette disposition n'est pas applicable :
 - ◆ aux implantations commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire
 - ◆ aux aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants

- ◆ aux constructions à usage collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur de tout point d'une construction est fixée à :
 - ◆ 15 mètres pour les bâtiments à caractère industriel ou technique
 - ◆ 12 mètres pour les autres constructions.
- ◆ Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

*** Implantation et volume :**

- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

*** Eléments de surface :**

- ◆ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou gris foncé.
- ◆ Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

*** Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié. Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois,...) sont interdites.
- ◆ Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.
- ◆ La hauteur ou la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

*** Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UF 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou desserte collective.
- * La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m².
- * Pour les marchandises, les aires d’évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l’intérieur du domaine public ferroviaire.
- * Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l’évolution des véhicules de livraison et de service d’une part, et des véhicules du personnel, d’autre part.

ARTICLE UF 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

Les règles suivantes doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l’exploitation et de l’organisation des chantiers ferroviaires :

- * Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d’essences locales et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer les bâtiments ou installations d’activités admises dans la zone mais dont l’impact visuel est négatif.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La **zone UL** est destinée à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de loisirs et de tourisme.

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

- * les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- * les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
- * les bâtiments indispensables aux activités sportives, de loisirs, et culturelles,
- * les constructions à usage d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone et si elles ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- * les affouillements et les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE UL 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

- * Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- * Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- * Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- * Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme **adaptée à l'importance de l'opération.**
- * Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- * Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- * Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ Assainissement des eaux usées

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

❖ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- *les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- *un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés.**
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

❖ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20% minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

❖ **Éléments de surface :**

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

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt neutres, patinées, soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou gris foncé.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

❖ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :**

✓ d'un grillage,

✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

✓ d'un mur plein,

✓ **de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.**

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ou brise vue ...) sont interdites.
- * Leur hauteur **totale** est limitée à **1,80** mètre.
- * La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ Limitation des émissions de gaz à effet de serre :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UL 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UL 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM correspond aux installations militaires du camp de La Valbonne : équipements indispensables ou habitations liées à l'activité militaire.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les constructions et équipements liés aux activités de la défense.

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

- ◆ Les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, et qu'ils ne soient pas préjudiciables aux activités de la défense.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE UM 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ❖ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ Assainissement des eaux usées

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

❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires **sur le milieu.**

Le principe demeure que :

- * les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- * un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

❖ Cas particuliers :

- * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure
- * en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics
- * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

❖ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 4$).

❖ La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :
 - * Pour les bâtiments à usage d'habitation : R + 2
 - * Pour les bâtiments à usage d'activité : 15 m.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Implantation et volume :

- ◆ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ◆ La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ◆ Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

❖ **Éléments de surface :**

- ◆ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

❖ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, ou d'une barrière bois ajourée.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- ◆ Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- ◆ Des murs peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- ◆ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

*** Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UM 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ❖ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ❖ Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- * 2 places de stationnement par logement.
- * Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- * Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

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

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

- * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- * destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

*** Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe

*** Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

ARTICLE UM 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de stationnement.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer les dépôts de véhicules, certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de bureau et de service
- hôtelière ou de restauration.

La zone UX est concernée par la zone grisée de l'entreprise Kem One, et les zones r1 et b1 du PPRT. La zone UX comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

Au titre de l'article R 123-11c du code de l'Urbanisme, apparaît sur le plan de zonage un secteur de carrières : l'exploitation des ressources du sous-sol y est possible sous certaines conditions.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

- * les constructions à usage d'habitation qui ne remplissent pas les conditions de l'article UX2
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * l'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors du secteur tramé « carrières »
- * les commerces d'alimentation de détail sauf dans la partie située entre la voie SNCF et la RD 1084
- * le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- * les aires de stationnement et les dépôts non liés aux activités de la zone

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

◆ Sont autorisées les activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de bureau et de service
- hôtelière ou de restauration.

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ◆ **La réalisation d'un logement, avec ou sans garage, est autorisée s'il est destiné au gardiennage ou à la surveillance de l'établissement existant ou autorisé dans la zone, s'il est intégré aux bâtiments de l'activité, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher pour le logement et de 20 m² pour le garage.**
- ◆ **La reconstruction d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume précédent et dans le respect de sa destination précédente.**
- ◆ **L'extension des logements existants est autorisée dans la limite d'une surface de plancher totale n'excédant pas 50 m².**
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements et compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- ◆ Les aires de jeux et de sports sont admises lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- ◆ Dans la zone concernée par les carrières, sont admises :
 - l'exploitation de carrières à condition qu'elle soit en continuité avec les carrières existantes et sous réserve que soit prévu un aménagement cohérent de tout le secteur,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.

ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

2 - LA VOIRIE

- ❖ **Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'importance de l'opération.**
- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ **Alimentation en eau potable**

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ **Assainissement des eaux usées**

✓ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

❖ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

* **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- *les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- *un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ❖ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite des emprises des voies existantes ou à créer. Cette règle s'applique dans la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b (voir ci-dessous l'application des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme).
- ❖ Des implantations différentes sont admises :
 - * pour les bâtiments d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- ❖ RD 1084, RD 84 et RD 84b - Application des articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- ❖ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).

- ❖ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,50.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- ❖ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ❖ La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - * Bâtiments d'activités : 15 mètres.
 - * Habitations possibles sur la zone : 9 mètres **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés.**
- ❖ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ❖ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

▪ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

▪ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes préconisées sont plutôt neutres, patinées, soutenues dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, ou gris foncé.
- * Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte brun à rouge vieilli. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.

▪ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :

- ✓ d'un grillage,
- ✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

- ✓ d'un mur plein,
- ✓ de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.
- * La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

❖ Limitation des émissions de gaz à effet de serre :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tènement.

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

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les activités artisanales et industrielles : 1 place pour **1 emploi** plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

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

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour **1 employé**.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

ARTICLE UX 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ◆ Des rideaux de végétation mixte feuillus et persistants doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1 AU)

La zone 1 AU regroupe des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à l'extension future de la commune, à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1 AU sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Elle concerne des lieux à vocations différentes, d'où la distinction de deux secteurs : 1 AUL et 1 AUx :

- ❖ **1 AUL** destiné à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.
- ❖ **1 AUx** destiné aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et hôtelière ou de restauration.

Le secteur 1AUx est concerné par les zones r1 et r3 du PPRT. La zone 1AUx comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

❖ **Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1 AU :**

- * l'ouverture et l'exploitation de carrières
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- * **Les maisons légères d'habitations démontables ou transportables**
- * **Les constructions, installations et abris accueillant plus de 3 animaux de compagnie**
- * **Les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 200 m².**

❖ **En outre, sont interdits dans le secteur 1 AUL :**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas destinés à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.

❖ **Sont interdites en zone 1 AUx** les constructions et installations non destinées aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et hôtelière ou de restauration.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

◆ **Conditions générales dans l'ensemble des zones 1 AU :**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone (voir les orientations d'aménagement définies parallèlement).
- L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
 - . elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - . elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la

mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis :
 - ❖ les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - ❖ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.

◆ Dans la zone 1 AUx :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

2 - LA VOIRIE

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

- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

* Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

* Assainissement des eaux usées

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

* Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ **Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**
- ◆ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires **sur le milieu.**

Le principe demeure que :

- * les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- * un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

* Electricité et télécommunications

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite des emprises des voies existantes ou à créer.
- * Cette règle s'applique dans la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b (voir ci-dessous l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme).
- * Des implantations différentes sont admises :
 - pour les bâtiments d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- * RD 1084, RD 84 et RD 84b - Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies.

Ce retrait ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- * aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

- * La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).
- * **Les constructions sont admises en limite séparative dans les cas suivants :**
 - ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de ce bâtiment existant.
 - ✓ en l'absence de constructions existantes sur le terrain voisin, mais leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative.
- * Les abris (de jardins, à bois, pour véhicules, etc ...) démontables, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m au faîtage ou de 3 m au fil de l'eau (égout), les piscines et les vérandas sont autorisés dans la bande de 0 à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment
- * Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- * La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - * Bâtiments d'activité : 15 mètres
 - * Habitations admises : 9 mètres **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés.**
- * Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- * Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

*** Implantation et volume :**

- ✓ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ✓ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.

✓ Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.

✓ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

◆ **Éléments de surface :**

- ◆ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles devront être conformes aux couleurs autorisées dans le nuancier référentiel disponible en mairie.

◆ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ◆ **Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :**
 - ✓ d'un grillage,
 - ✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

 - ✓ d'un mur plein,
 - ✓ de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.
- ◆ Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ou brise vue ...) sont interdites.

- ◆ Leur hauteur **totale** est limitée à 1,80 mètre.
- ◆ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ❖ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ❖ Il est exigé au minimum :
 - ◆ **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - * 2 places de stationnement par logement, à prévoir sur le tènement hors garage.
 - * Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
 - ◆ **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de **surface de plancher**.
 - ◆ **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
 - ◆ **Pour les activités artisanales et industrielles :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
 - ◆ **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- * destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Coefficient de biotope :

Pour toute opération, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 20 % minimum. Ce pourcentage est à envisager au sol en pleine terre.

Il peut être envisagé en plus :

- ♣ en toitures et terrasses ou murs et façades végétalisées,
- ♣ en surfaces alvéolées perméables,
- ♣ en balcons végétalisés.

Plantations :

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...) et leur variété sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ◆ Des rideaux de végétation mixte feuillus et persistants doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune de Balan, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur Apr désignant les limites du périmètre de protection rapprochée autour des puits de captage du Camp de La Valbonne,

Sans que soit délimité de secteur spécifique, dans cette zone A est à repérer un secteur agricole (parcelles cultivées et bâtiments d'une exploitation agricole) concerné par la ZNIEFF de type 1 du « Grand-Gravier, Ferme du Content (n° 0142 - 2302) ».

La zone A est concernée par les zones r1, r2 et r3 du PPRT. La zone A comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

De plus, au titre de l'article R 123-11 du code de l'Urbanisme, apparaît sur le plan de zonage des secteurs aux graphismes superposés qui correspondent :

- ◆ **Au secteur de carrières : l'exploitation des ressources du sous-sol y est possible sous certaines conditions (article R 123-11 c du code de l'Urbanisme).**
- ◆ **A la zone bleue Bi2 du PPRI (inondation du Rhône) approuvé le 20/12/18 (trame au titre de l'article R 123-11 b du code de l'Urbanisme).**

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPRI.*

Le PPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

- ◆ Les bâtiments agricoles en zone A inondable, et zone Apr.
- ◆ Les constructions à usage :
 - ❖ d'habitation en zone A et Apr
 - ❖ d'élevage d'animaux en zone Apr
 - ❖ d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article A 2 ci-dessous
 - ❖ hôtelier
 - ❖ de commerce
 - ❖ d'entrepôt
 - ❖ artisanal ou industriel
 - ❖ de bureaux et de service
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitations légères de loisirs)
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les parcs d'attractions ouverts au public
 - ❖ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - ❖ les aires de stationnement ouvertes au public
 - ❖ les dépôts de véhicules
 - ❖ les garages collectifs de caravanes
- ◆ Dans la sous-zone Apr, les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - * Les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert
 - * Le fonçage de nouveaux puits
 - * L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées brutes individuels ou collectifs
 - * L'installation d'ouvrage d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement
 - * L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques
 - * Les cimetières
 - * Les dépôts de fumier, fosses à purin, dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation ...)
 - * La mise en place d'abreuvoirs ou de mangeoires à moins de 50 m du périmètre de protection immédiate.
- ◆ Dans le secteur concerné par la ZNIEFF de type 1 n° 0142 - 2302, les occupations et utilisations du sol qui peuvent altérer la richesse repérée dans cette zone
- ◆ **Les maisons légères d'habitations démontables ou transportables.**

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

❖ **Dans la zone A, sont admis à condition d'être directement liés à l'activité agricole :**

- ◆ Les constructions à usage :
 - ◇ agricole
 - ◇ d'habitation, directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, et situées à proximité des bâtiments d'activité.
- ◆ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation.
- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante.
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
 - ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
 - ◇ les centres hippiques, manèges ...
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- ◆ Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat

❖ **Dans la zone Apr, peuvent être admis l'extension, l'aménagement supplémentaire ou la modification de fonction des bâtiments ou structures existants sous réserve de la production d'une étude hydrogéologique précise et détaillée démontrant un impact nul sur la qualité des eaux.**

❖ **Dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :**

- ◆ Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- ◆ Les installations d'intérêt général
- ◆ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ◆ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- ◆ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.
 - ◆ Dans le secteur des puits de captages militaires, sont admises les constructions d'habitation reliées à l'égout et les hangars à condition d'être construits sur semelle étanche (voir rapport du géologue de 1986).
 - ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont autorisés.
- ❖ **Dans la zone A, sont admis les travaux suivants concernant les constructions d'habitation existantes :**
- ◇ l'aménagement des constructions existantes,
 - ◇ **l'extension des constructions d'habitation existantes dans les conditions suivantes :**
 - **Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant**
 - **Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²**
 - **Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²**
 - ◇ les constructions à usage d'annexes dans les conditions suivantes :
 - **Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 20 m**
 - **Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes : 60 m²**
 - **Hauteur maximale des annexes : 3,50 m au fil de l'eau**
 - ◇ **Les constructions à usage de piscine dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation**
- ❖ **Dans la zone concernée par les carrières :**
- ◆ la poursuite de l'exploitation de carrières existantes et leur renouvellement, l'ouverture des carrières à condition pour ces dernières qu'elles soient en continuité avec les carrières existantes et sous réserve que soit prévu un aménagement cohérent de tout le secteur y compris la restructuration de la voirie existante,
 - ◆ les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.
- ❖ **Dans le secteur concerné par la ZNIEFF de type 1 n° 0142 - 2302, l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.**

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - LES ACCES

- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ❖ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ❖ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme **adaptée à l'importance de l'opération.**
- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

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

- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ **Assainissement des eaux usées :**

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- ◆ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- ◆ **En l'absence de réseau, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ✓ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ✓ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

❖ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes, conformément à l'application de l'article **L 111-6** du Code de l'Urbanisme :

❖ **Autoroute A 42** : Application de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme :

Retrait de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

❖ **RD 1084, RD 84 et RD 84b** : Application de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme :

retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

❖ **routes départementales** (et partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b) :
15 m à compter de l'axe des voies.

❖ **autres voies** : 10 mètres à compter de l'axe des voies.

❖ Sur l'ensemble de la zone A, en dehors des secteurs où s'applique l'article **L 111-6**, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ◆ pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
- ◆ **la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures,**
- ◆ l'extension mesurée des constructions existantes.

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

* La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

* Les constructions sont admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de ce bâtiment existant.
- ✓ en l'absence de constructions existantes sur le terrain voisin, mais leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative.

* Les abris (de jardins, à bois, pour véhicules, etc ...) démontables, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m au faîtage ou de 3 m au fil de l'eau (égout), les piscines et les vérandas sont autorisés dans la bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ❖ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - ◆ 9 m pour les bâtiments d'habitation **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés**
 - ◆ 12 m pour les autres.
- ❖ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ❖ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ❖ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Spécificités pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiés par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

❖ Implantation et volume :

- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ◆ Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit homogène de 20 % minimum.
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

❖ Eléments de surface :

- ◆ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- ◆ Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte douces, discrètes, neutres.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces, neutres, patinées.

❖ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- ◆ **Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :**

- ✓ d'un grillage,
- ✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

- ✓ d'un mur plein,
- ✓ de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.

- ◆ Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- ◆ Leur hauteur **totale** est limitée à 1,50 mètre.
- ◆ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.

* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

❖ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 111-3** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

❖ Obligation de planter :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, buis, noisetiers, aubépines ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- ✓ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ❖ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ❖ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ❖ soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par conséquent, la zone N du PLU de Balan intègre notamment :

- ◆ les ZNIEFF de type 1 :
 - ❖ Camp de La Valbonne (n° 0142 - 2301)
 - ❖ Lone du Grand-Gravier, Ferme du Content (n° 0142 - 2302)
 - ❖ Lone de la Chaume (n° 0142 - 2305)
 - ❖ la Négria lône des pêcheurs (n° 0142 - 2307).
- ◆ les secteurs boisés.

Cette zone N est affectée de indices « m » et « r » pour les deux secteurs suivants :

❖ N m : secteur militaire

❖ Nr correspondant à la zone rouge du PPRI (inondation du Rhône) approuvé le 20/12/18.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement celui du PPRI.*

Le PPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Les zones des 3 puits de captage situés sur ou concernant la commune de Balan sont intégrées à **cette zone inondable**, en totalité ou partiellement.

La zone N est concernée par la zone r1 du PPRT. La zone N comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

Est interdit ce qui n'est pas mentionné à l'article N 2.

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

Voir en parallèle le Règlement du PPRI.

❖ **Sont admis dans le secteur Nr :**

Se reporter au Règlement du PPRI.

❖ **Dans le secteur N m, sont admis** les équipements susceptibles d'être réalisés comme :

- les buttes de terre d'environ 1,5 m sur le pas de tir, et 3 m dans la zone des cibles
- les pistes
- les abris bois démontables pour les tireurs de 12 à 15 m2
- les barrières mobiles interdisant l'accès au champ de tir
- les tranchées bétonnées pour les supports de cibles.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ **Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

❖ **Assainissement des eaux usées :**

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

❖ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- ◆ **En l'absence de réseau, les eaux pluviales et de ruissellement doivent être récupérées et rejetées en puits perdus sur le tènement.**
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ❖ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ❖ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1084, RD 84 et RD 84b	Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> ◆ constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ◆ services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ◆ bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous ◆ réseaux d'intérêt public ◆ adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes
Autres voies	10 m par rapport à l'axe de la voie

Pour les autres voies (et en dehors de la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b) :

- * Une distance inférieure peut être admise en fonction de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.
- * Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

* La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

* **Les constructions sont admises en limite séparative dans les cas suivants :**

- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de ce bâtiment existant.
- ✓ en l'absence de constructions existantes sur le terrain voisin, mais leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative.

* Les abris (de jardins, à bois, pour véhicules, etc ...) démontables, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², et d'une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m au faîtage ou de 3 m au fil de l'eau (égout), les piscines et les vérandas sont autorisés dans la bande de 0 à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 13 du présent règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres **au faîtage pour les toits pentus ou à 7 mètres au fil de l'eau pour les toits-terrasses autorisés.**
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Spécificités pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiés par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

❖ Implantation et volume :

- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ◆ Les pans de toiture des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les matériaux et les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces, neutres, patinées.

❖ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- ◆ Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et préserver au mieux le champ d'exposition des crues.
- ◆ **Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées :**

- ✓ d'un grillage,
- ✓ ou d'un treillis soudé plastifié,

avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m

- ✓ d'un mur plein,
- ✓ de panneaux pleins ou ajourés avec ou non un muret plein servant d'assise compris entre 0,5 m et 1 m.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- ◆ Leur hauteur **totale** est limitée à 1,50 mètre, et à 2,00 mètres dans le **secteur N m**.
- ◆ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et préserver au mieux le champ d'exposition des crues.

❖ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 111-3** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

❖ **Obligation de planter :**

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- ◆ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

- ◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.