



MAIRIE DE VALROS

Valros, l'an deux mille vingt-deux, le vingt-cinq mars,
Arrêté n°20220027-PLU - prescription de la modification n°2 – modification simplifiée

Le Maire de la Commune de Valros,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-31, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-47 et -48, et R. 153-20 à 153-22,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois approuvé le 26 juin 2013,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 201800022 en date du 11 juillet 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil municipal n°201800037 en date du 6 novembre 2018 complétant le PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal n°202100029 en date du 6 juillet 2021 approuvant la modification n°1 du PLU,

Considérant que les alinéas 1 des points 5. « HAUTEUR » des articles 4 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » du règlement de tout ou partie (cf. secteur UB des zones U en dehors du sous-secteur UB3, totalité des zones A et AU, ensemble des zones N excepté le secteur Nj) de l'ensemble des zones (A, N, U et AU) du PLU de la Commune de Valros, uniquement en tant qu'ils prévoient que « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R +1) », doivent faire l'objet de la modification suivante : « Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faitage (...) et deux niveaux (R+1) »,

Considérant que ce projet de modification a ainsi, pour seuls objet et effet, de rectifier une erreur matérielle, relative à la hauteur totale au faitage maximale autorisée, pour les nouvelles constructions et surélévations, et ce dans tout ou partie de l'ensemble des zones du PLU de la Commune de Valros, Considérant les annexes ci-jointes, de notice explicative et du projet règlement du PLU modifié en conséquence,

Considérant que ce projet de modification ne relève pas de la procédure de révision, dès lors qu'il n'a pas pour objet, ni pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que ce projet de modification ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun, dès lors qu'il n'a pas pour objet, ni pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que ce projet de modification relève ainsi de la procédure de modification simplifiée, conformément aux dispositions suivantes de l'article L. 153-45 alinéa 1 du Code de l'urbanisme : « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle » ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire, conformément aux dispositions suivantes de l'article L. 153-45 alinéa 2 du Code de l'urbanisme :

« Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».



ARRETE

Article 1 – Prescription de la procédure de modification simplifiée

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de la Commune de Valros, pour le projet de modification susvisé et ci-joint en annexe de la présente délibération.

Article 2 – Transmission au Préfet et aux PPA

Le présent arrêté, prescrivant la modification simplifiée du PLU de la Commune de VALROS, sera transmis, avec ses annexes, au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, et ce pour avis avant mise à disposition du public.

Article 3 – Déroulement de la procédure de modification simplifiée - Mise à disposition au public

Le présent arrêté, l'entier projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 - Déroulement de la procédure de modification simplifiée – Approbation

A l'issue de cette mise à disposition, M. le Maire de la Commune de Valros en présentera le bilan devant le Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 5 – Publicité et affichage

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité et d'affichage définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme. Il sera affiché en mairie de Valros pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Article 6 – Voies et délais de recours.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois francs à compter de sa publication ou notification en vertu des articles R 421-1 et R 421-5 du Code de justice administrative, et précise que le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 7 - Exécution.

Monsieur le Maire, Monsieur le commandant de la Brigade de Gendarmerie de Pézenas, Madame la Secrétaire Générale, Monsieur le Coordinateur Technique sont chargés chacun en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié en la forme accoutumée.

le Maire
Michel LOUP



ANNEXES :

Projet de règlement modifié et notice explicative.

COMMUNE DE VALROS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE – NOTICE EXPLICATIVE

Historique du PLU	
Modification N°2	xx/xx/2022
Modification N°1	06/07/2021
Approbation du PLU	11/07/2018

✓ NOTICE EXPLICATIVE

La commune de VALROS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018, complété par délibération du 6 novembre 2018, et modifié une première fois par délibération en date du 06 juillet 2021.

Une erreur matérielle a été relevée dans la dernière version du règlement du PLU issue de la modification n°1.

Cette modification simplifiée n°2, prescrite par arrêté municipal du XXXXXX 2022, concerne :

- **La rectification d'une erreur matérielle : modification du règlement au niveau de la hauteur maximale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations de deux niveaux (R+1) pour les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj).**

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifié n'est pas soumis à enquête publique.

Une délibération du Conseil municipal définira les modalités de la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

✓ MODIFICATION DES DISPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine. Elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions.

Dans le PLU en vigueur, la hauteur des nouvelles constructions et surélévations en R+1 est fixé à «7 mètres au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveau R+1 ».

Il s'agit d'une erreur matérielle, la hauteur totale au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 aurait dû indiquer « 7,5 mètres au faitage ».

Les règles établies dans le règlement écrit du PLU doivent donc être modifiées.

MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES CONCERNEES :

Dans toutes les zones concernées, soit les zones UB (cf. en dehors du sous-secteur UB3), AU, A et N (cf. en dehors du secteur Nj), la réglementation concernant la hauteur au faitage pour les nouvelles constructions et surélévations en R+1 doit indiquer « 7,5 mètres ».

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5/. HAUTEUR :

Avant modification :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

Après modification :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de **7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1)**.

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>5/. HAUTEUR :</p> <p>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR Ub3 :</p>	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>

2) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>5/. HAUTEUR :</p>	
<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>	<p>1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p> <p>3 Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.</p> <p>4 La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p>

3) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Avant modification	Après modification
ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.	Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

4) MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Avant modification	Après modification
ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
5/. HAUTEUR :	
<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>	<p>1 Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.</p> <p>3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.</p>



COMMUNE DE VALROS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.A1 : REGLEMENT ECRIT



Historique du PLU	
Modification N°2	XX/XX/2020
Modification N°1	06/07/2021
Approbation du PLU	11/07/2018



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	5
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	48
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	55
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	75
TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	83
TITRE VII : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	88
TITRE VIII : LISTE DES ELEMENTS BATIS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET R.151-35 DU CODE DE L'URBANISME	98



2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes (y compris les piscines) et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS-SECTEUR UB3 :

1 – Il n'est autorisé qu'une seule construction par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale des unités foncières.

UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR UB3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières.

5/. HAUTEUR :

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage ou de 3 mètres pour les toits-terrasses.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR UB3 :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 9,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.

4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.



ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Châssis et tunnels bâchés (excepté en zone inondable sous réserve de respecter le PPRI)	X	
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...)	X	

▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

▪ Autres conditions applicables :

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

ARTICLE AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – En secteur AUb uniquement, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.



2 – En secteur AUd, uniquement le long de l'avenue de la Montagne, les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – L'implantation des annexes est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique lorsque la construction principale est implantée à l'alignement. Dans le cas contraire, l'implantation des annexes doit se faire en respectant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

5 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 – Les constructions devront s'implanter

- soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 6 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 – L'implantation des annexes doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres par rapport aux constructions, comptée entre tous les points des constructions.

3 - L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Dans l'ensemble de la zone AU, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.

Sur les terrains en pente, seules les parties situées au-dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.

5/. HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur maximale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes à usage de garage devront être traitées de plain-pied sans excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.



2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.

2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

5 – Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres autour d'une construction à usage d'habitation, sous condition de respecter les règles de recul précédemment énoncées, par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

6 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Les piscines sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon maximal de 15 mètres autour d'une construction à usage d'habitation, sous condition de respecter les règles de recul précédemment énoncées, par rapport aux limites séparatives

3 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une continuité entre les constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes, les piscines et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.



5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faitage, ou 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses, et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

1 - Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole, des teintes discrètes et naturelles sont préconisées. Les teintes vives et foncées sont interdites. Les bardages seront traités de couleur naturelle s'ils sont en bois. La finition « vernis » des bardages en bois est proscrite.

2 - Pour le reste des constructions, la polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface de toiture de la construction.

2 - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, les teintes discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.



ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 100 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe de l'autoroute A75.

2 - Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 25 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes nationales et départementales.

3 – Les constructions devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

5 – L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les constructions devront en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

1 - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur NI2 :

Non règlementé.



2 - Uniquement au sein du secteur NI2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 100m² sur l'intégralité de la superficie du secteur NI2.

5/. HAUTEUR :

1 – Excepté au sein du secteur Nj, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7,5 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2 – En secteur Nj, les abris jardins ne pourront excéder une hauteur maximale de 2,5 mètres.

3 – En secteur NI2, les nouvelles constructions ne pourront excéder une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

4 - En secteur Nj, les abris jardins ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages

FAÇADES

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la polychromie des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

3 - Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.