

COMMUNE DE VALROS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE

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

Sommaire

✓ NOTICE EXPLICATIVE	3
1.1. LE CHANGEMENT DE PHASAGE DES OAP	4
1.2. AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES AU EXISTANTES.....	6
1.3. AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE Ub AVEC UNE MODIFICATION DU POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
<i>Modification des dispositions applicables a la zone Ub</i>	7
1.4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	8
1.4.1. <i>Modification des dispositions applicables à toutes les zones hormis les zones Ue et Ux</i>	8
1.4.2. <i>Modification des dispositions applicables à la zone Ua</i>	9
1.4.3. <i>Modification des dispositions applicables a la zone Ub</i>	14
1.4.4. <i>Modification des dispositions applicables à la zone Ue</i>	20
1.4.5. <i>Modification des dispositions applicables à la zone Ux</i>	22
1.4.6. <i>Modification des dispositions applicables à la zone AU</i>	25
1.4.7. <i>Modification des dispositions applicables à la zone agricole A</i>	31
1.4.8. <i>Modification des dispositions applicables à la zone agricole N</i>	35
1.5. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	39
1.6. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	40

✓ 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 et complété par délibération du 6 novembre 2018.

Afin de faciliter l'instruction du droit des sols et la compréhension du document d'urbanisme, des adaptations réglementaires sur les documents écrit et graphiques doivent être effectuées. Le phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la mise à jour des emplacements réservés et des annexes seront également repris lors de la modification du PLU.

Cette modification n°1, prescrite par délibération du 25 juin 2019, concerne :

- Le changement de phasage des OAP avec l'ajout de la notion de dureté foncière afin de déterminer la chronologie des zones ouvertes à l'urbanisation (zones AU).
- L'augmentation de la constructibilité des zones AU existantes.
- L'augmentation de constructibilité de la zone UB1 avec modification du pourcentage d'emprise au sol des constructions.
- La modification des règlements et des prescriptions.
- La mise à jour des emplacements réservés.
- La mise à jour des annexes.

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.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet ces modifications :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.1. LE CHANGEMENT DE PHASAGE DES OAP

Dans le PLU en vigueur, approuvé en juillet 2018, un phasage conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU était mis en place. Ce phasage n'est plus en cohérence avec les opportunités et les propositions d'urbanisation sur la commune. Après 12 mois d'ouverture à l'urbanisation, la zone AUa n'a pas fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme ; tant que la zone AUa n'est pas construite à 50%, la zone AUb ne peut pas être ouverte à l'urbanisation, et ainsi de suite. Cela bloque ou verrouille alors tout développement sur la commune.

Le blocage de l'urbanisation tel que subit aujourd'hui peut avoir de lourdes conséquences pour la commune.

Une étude d'aménagement de l'Impasse des Bassins et le croisement avec l'Avenue de la Montagne a été réalisée, la collectivité a sollicité l'avis des responsables de réseaux. Les résultats de l'étude ont montré qu'il n'y avait pas de travaux à réaliser pour raccorder le secteur du Puech Aligné aux réseaux d'eau et d'assainissement. Le secteur AUD du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité immédiate aux réseaux et de son intégration à la zone déjà urbanisée.

Cela amène à revoir le phasage des zones AU afin de ne plus prioriser l'ouverture des zones à urbaniser.

Le PLU approuvé en 2018 et actuellement en vigueur prévoyait des conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- UB1 – Avenue de Montblanc / Les Faïsses : Secteurs au sein de l'espace urbain, ouverts dès l'approbation du PLU.
- AUa – Les Colombiers : Secteurs d'urbanisation à court terme, ouverts dès l'approbation du PLU.
- AUb – Les Colombiers : Secteur d'urbanisation à court terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa.
- AUc – Les Fonts : Secteur d'urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa.
- AUd – Le Puech Aligné : Secteur d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur les zones AUa et AUb sur « Les Colombiers », ainsi 50% de celle prévue sur la zone AUc du secteur « Les Fonts ».

Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation lors de la présente modification n°1 du PLU :

	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP				
Secteur	UB1 – Avenue de Montblanc / Les Faïsses	AUd – Le Puech Aligné	AUa- Les Colombiers	AUb – Les Colombiers	AUc – Les Fonts
Programmation urbaine projetée	Entre 14 et 22 logements	Entre 35 et 45 logements	Entre 30 et 55 logements	Entre 3 et 5 logements	Entre 50 et 75 logements
Echéancier	Zones ouvertes à l'urbanisation en 2017	Ouverture dès approbation de la présente modification du PLU (date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage) Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUd du Puech Aligné. Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUa Les Colombiers. Délai d'un an (voir ci-dessous)	Ouverture après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUb Les Colombiers. Délai d'un an (voir ci-dessous)

La mise en place d'un **échancier prévisionnel d'ouverture** à l'urbanisation des OAP en zone AU à vocation d'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain.

Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité immédiate aux réseaux et de son intégration à la zone déjà urbanisée.

Le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUd du Puech Aligné.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation de la modification du PLU (date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage), aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd du Puech Aligné sera alors reportée en fin de phasage global, donc après ouverture de la zone Auc Les Fonts.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUb Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUc Les Fonts est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUb Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUc Les Fonts pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs reportés en fin d'échancier du fait du délai d'une année précitée dépassé est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUc Les Fonts ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc Les Fonts, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, les secteurs reportés en fin de phasage du fait du délai précité d'une année pourront alors être ouverts à l'urbanisation dans l'ordre du nouvel échancier découlant des règles précitées et selon les mêmes modalités et délais d'ouverture.

Programmation urbaine projetée : réalisation du nombre de logements prévu sur chacun des secteurs (vérification de l'habitabilité des logements avec les dépôts DAACT ou attestations hors d'eau hors d'air ou dépôt imprimé H1 des impôts).

Explications complémentaires de la modification du phasage d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur AUd du Puech Aligné a fait l'objet d'études de faisabilité. En effet, la collectivité a sollicité l'avis des responsables de réseaux. Depuis l'approbation du PLU, une étude d'aménagement de l'Impasse des Bassins et le croisement avec l'Avenue de la Montagne a été réalisée. Les résultats de l'étude ont montré qu'il n'y avait pas de travaux à réaliser pour raccorder le secteur du Puech Aligné aux réseaux d'eau et d'assainissement. En ce qui concerne les autres secteurs de développement, des études doivent être réalisées en amont afin d'identifier les potentiels travaux devant être effectués.

En prenant en considération tous ces éléments, les secteurs AUa et AUb Les Colombiers et AUc Les Fonts ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation dans un premier temps. Le secteur AUd du Puech Aligné, qui ne nécessite pas de travaux, sera donc ouvert en premier à l'urbanisation. Néanmoins, si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation du PLU, aucune autorisation d'urbanisme n'est délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, les secteurs AUa, AUb et AUc pourront être ouverts l'un après l'autre.

1.2. AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DES ZONES AU EXISTANTES

La modification du PLU a pour but de modifier la densité proposée dans les opérations d'aménagement en zone AU. Dans le PLU en vigueur, la densité moyenne affichée était de 14 logts/ha.

Néanmoins, cette densité ne sera plus en cohérence avec les futures orientations du SCoT, en cours de révision. En ce qui concerne la commune de Valros, le SCoT en cours de révision propose une densité à atteindre de 22 logts/ha.

Toutefois, le nouveau SCoT n'étant pas encore approuvé, ses préconisations n'ont, à ce jour, pas de caractère opposable. Ainsi, l'affichage des 22 logts/ha est une anticipation du futur SCoT.

Ainsi, dans le dossier d'OAP, la densité préconisée qui sera affichée dans les secteurs AU est modifiée en **14 logts/ha minimum**.

En modifiant la densité en 14 log/ha minimum, la modification PLU est en compatibilité avec le SCOT aujourd'hui en vigueur et elle est également en cohérence avec le PADD, qui affiche une production de 160 logements à l'horizon du PLU.

Le respect de production de 160 logements sera assuré par la collectivité et sera comptabilisé par vérification de l'habitabilité des logements avec les dépôts DAACT ou attestations hors d'eau hors d'air ou dépôt imprimé H1 des impôts.

De plus, la commune devant mettre son PLU en cohérence avec le futur SCoT approuvé, une révision du PLU, à un horizon possible en 2022, sera alors mise en place et cette densité sera modifiée afin d'être en comptabilité avec les préconisations du nouveau SCoT approuvé. En effet, dès son entrée en vigueur, la commune disposera d'un délai de trois ans pour mettre son PLU en compatibilité.

La présente modification n'a également pas pour but d'augmenter le nombre d'habitants à accueillir sur la commune. De ce fait, conformément au PADD, le nombre de logements maximum est de 160 et l'accueil de population sera échelonner dans le temps, afin qu'à l'horizon 2027, la commune compte 1770 habitants sur son territoire.

Ces données sont donc inchangées par rapport au PLU en vigueur et la modification ne prévoit ni d'augmenter le nombre de logements à construire ni d'augmenter le nombre d'habitants à accueillir.

1.3. AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE UB AVEC UNE MODIFICATION DU POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub, hors secteur Ub3, les dispositions du règlement imposent que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale des unités foncières.

Cette règle est bloquante pour les constructions situées en zone Ub1. En effet, elle limite trop la constructibilité, notamment sur les petites parcelles de la zone. Aujourd'hui, la plupart des constructions situées sur les petites parcelles atteignent le plafond autorisé en termes d'emprise au sol. Aucune extension ou annexe n'est donc possible sur ces parcelles.

Afin de permettre aux pétitionnaires de réaliser les installations souhaitées sur leur parcelle, la réglementation concernant l'emprise au sol des constructions en zone Ub1 est assouplie.

Cette règle plus permissive est en compatibilité avec le futur zonage d'assainissement de la commune, puisqu'elle ne bloque pas la filtration des eaux pluviales à la parcelle. En effet, le règlement stipule que le terrain devra également respecter un pourcentage d'espace de pleine terre et en espaces végétalisés. Ce pourcentage est de 40% en zone Ub2 et de 30% dans les autres zones.

<u>MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	
Avant	Après
<u>Article Ub – 4 – EMPRISE AU SOL</u>	
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. <u>Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteur Ub3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale des unités foncières. <u>Uniquement au sein du sous-secteur Ub3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières.	L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. <u>Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteur Ub3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale des unités foncières. <u>Uniquement au sein du sous-secteur Ub3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale des unités foncières.

1.4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Afin de faciliter l'instruction et d'alléger ou de simplifier les dispositions afin qu'elles soient plus compréhensibles, certaines règles établies dans le règlement écrit du PLU sont modifiées et/ou allégées.

1.4.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES HORMIS LES ZONES Ue ET Ux

Dans toutes les zones, hormis pour les zones Ue et Ux, la réglementation concernant l'installation de panneaux photovoltaïques est supprimée puisqu'elle n'est plus en cohérence avec le règlement sur les performances énergétiques.

Une autre disposition est rajoutée afin de réglementer l'isolation des bâtiments par l'extérieur.

Avant	Après
Article U – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE	
<p>1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture et non visible depuis l'espace public, excepté dans le périmètre délimité des abords où ils sont interdits.</p>	<p>1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4 - Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing et la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :</p> <ul style="list-style-type: none">- la composition architecturale, le décor et la modénature ;- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes en favorisant les matériaux naturels et respirant.

1.4.2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Afin de faciliter la lisibilité du règlement et de d'uniformiser toutes les zones, quelques dispositions de la zone Ua sont modifiées afin d'être en cohérence avec les dispositions de la zone Ub.

Article UA – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Ua les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôts.

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Article UA – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ; excepté en zone inondable sous réserve de respecter le PPRi
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 - 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.

2 – 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.

Après modification :

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	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	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.

Avant modification	Après modification
Article Ua – 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS	
<p><u>1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l’alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d’emprise publique qui s’y substitue ; - soit en observant en recul minimal de 3 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. <p>2 – Pour les constructions existantes dont l’implantation n’est pas à l’alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.</p> <p>3 – L’implantation n’est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p>4 – Cette règle ne s'applique pas pour les piscines</p>	<p><u>1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l’alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d’emprise publique qui s’y substitue ; - soit en observant en recul minimal de 3 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. <p>2 – Pour les constructions existantes dont l’implantation n’est pas à l’alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.</p> <p>3 – L’implantation n’est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p>4 – L’implantation n’est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p>

<p><u>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p>1 - Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une limite séparative; - soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres. <p>2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 – Cette règle ne s'applique pas pour les piscines</p>	<p><u>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p>1 - Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur au moins une limite séparative; - soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres. <p>2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p>
<p>Article UA – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p> <p>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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois. Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduits.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>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.</p> <p>5 – Au sein du périmètre délimité des abords du monument historique, les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours invisibles depuis l'espace public.</p> <p><u>Toitures</u> Les toitures auront une pente comprise entre 34 et 36 %. L'ouverture d'une terrasse en toiture peut être réalisée sous réserve que celle-ci s'intègre pleinement dans la pente du toit afin de conserver la volumétrie de celui-ci. Les fermetures de type véranda doivent également s'intégrer dans la pente du toit afin de conserver sa forme originelle.</p>	<p>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.</p> <p>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. Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduits.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>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.</p> <p>5 – Au sein du périmètre délimité des abords du monument historique, les équipements de production ou de régulation thermique seront disposés à l'intérieur des édifices ou placés sur la parcelle privative, dans les jardins ou cours invisibles depuis l'espace public.</p> <p><u>Toitures</u> Les couvertures des constructions doivent être en tuile argileuse ou en verre. Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. L'ouverture d'une terrasse en toiture peut être réalisée sous réserve que celle-ci s'intègre pleinement dans la pente du toit afin de conserver la volumétrie de celui-ci. Les fermetures de type véranda doivent également s'intégrer dans la pente du toit afin de conserver sa forme originelle. Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés au sein du centre ancien sous réserve de ne pas représenter plus de 40 % de la couverture totale de la construction et de ne pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,</p>

<p>Les toits terrasses sont autorisés au sein du centre ancien sous réserve de ne pas représenter plus de 40 % de la couverture totale de la construction et de ne pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>La conservation des toitures anciennes devra être recherchée afin de préserver le bâti ancien, notamment dans le cadre de rénovation.</p>	<p>aux sites et paysages urbains.</p> <p>La conservation des toitures anciennes devra être recherchée afin de préserver le bâti ancien, notamment dans le cadre de rénovation.</p>
--	--

1.4.3. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Afin de faciliter la lisibilité du règlement et de d'uniformiser toutes les zones, quelques dispositions de la zone UB sont modifiées. Dans la zone Ub, la règle concernant le recul de 4 mètres à respecter sur la limite séparative en fond de parcelle est supprimée. En effet, cette règle était trop bloquante pour la réalisation d'annexes aux habitations existantes, au vue des superficies très petites des parcelles présentes à cet endroit. Afin de permettre aux habitants de créer des annexes à leur habitation dans la légalité juridique, cette règle est supprimée.

Article UB – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.121-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 4 - Sont interdites en zone Ub les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - Exploitation agricole et forestière ;
 - Commerce de gros ;
 - Industrie ;
 - Entrepôts.

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration			x
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Au sein des secteurs Ub1, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Article UB – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

Uniquement au sein du sous secteur Ub3 :

les piscines

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 - 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.

2 – 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.

3 – Au sein des secteurs Ub1, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Après modification :

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	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	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.

▪ **Sont interdits, uniquement au sein du sous-secteur Ub3 :** Les piscines.

Avant	Après
Article Ub – 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS	
1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p><u>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 - L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p><u>UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR UB3 :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y</p>	<p><u>DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE HORS SOUS SECTEUR UB3 :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 – L'implantation n'est pas réglementée par les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p> <p><u>UNIQUEMENT AU SEIN DU SOUS SECTEUR UB3 :</u></p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal, comptée à partir de l'alignement de la voie d'accès principal à la parcelle, ou de la limite d'emprise publique qui s'y</p>

substituée :

- de 6 mètres de profondeur le long de la RN9 et aux abords du rond-point d'entrée de ville sud
- de 3 mètres de profondeur le long des autres voies

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

3 - L'implantation des terrasses est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

substituée :

- de 6 mètres de profondeur le long de la RN9 et aux abords du rond-point d'entrée de ville sud
- de 3 mètres de profondeur le long des autres voies

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

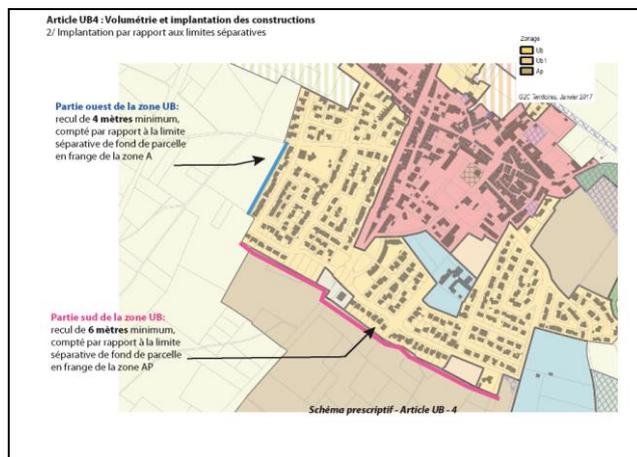
Article Ub – 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

2 – Pour les parcelles situées en limite de la zone Ub et de la zone Ap, et délimitées en partie par le mur d'enceinte communal, toutes les constructions y compris les annexes, piscines et terrasses, au regard du schéma prescriptif ci-dessous, devront s'implanter en respectant :

- un recul de 6 mètres minimum, compté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, sur la partie sud de la zone Ub et Ub1
- un recul de 4 mètres minimum, compté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, sur la partie ouest de la zone Ub



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

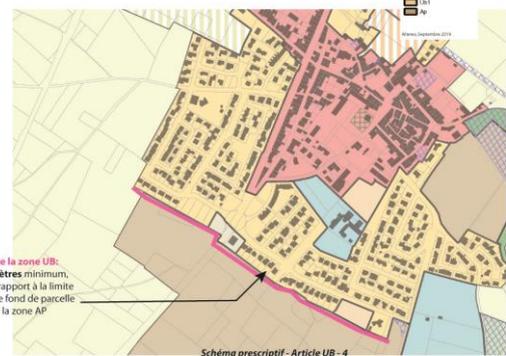
4 - L'implantation des piscines et terrasses en limites séparatives est autorisée, à l'exception des parcelles concernées par le schéma prescriptif de l'article UB-4_2.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

2 – Pour les parcelles situées en limite de la zone Ub et de la zone Ap, et délimitées en partie par le mur d'enceinte communal, toutes les constructions y compris les annexes, piscines et terrasses, au regard du schéma prescriptif ci-dessous, devront s'implanter en respectant :

- un recul de 6 mètres minimum, compté par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, sur la partie sud de la zone Ub et Ub1.

Article UB4 : Volumétrie et implantation des constructions
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives



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

4 - L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses, à l'exception des parcelles concernées par le schéma prescriptif de l'article UB-4_2.

Article Ub – 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 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. **Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.**

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.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30 à 35 %. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface totale des toitures présentes sur l'unité foncière.

Les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uniquement au sein du 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. Elles doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles.

2 –L'architecture des bâtiments « porte » qui doivent signifier l'entrée de ville et donc lui conférer une certaine monumentalité, sera conçue en référence à l'architecture traditionnelle des chais viticoles de la fin du XIXème siècle. Le style, l'aspect, le volume et le gabarit des nouveaux bâtiments doivent fortement s'inspirer

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.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse ou verre.

Les couvertures des constructions **auront une pente comprise entre 30 et 35 %**. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface totale des toitures présentes sur l'unité foncière.

Les toitures ne sont pas réglementées pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Uniquement au sein du 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. Elles doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. Elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles.

2 –L'architecture des bâtiments « porte » qui doivent signifier l'entrée de ville et donc lui conférer une certaine monumentalité, sera conçue en référence à l'architecture traditionnelle des chais viticoles de la fin du XIXème siècle. Le style, l'aspect, le volume

<p>du « bâtiment porte » existant au sein du sous-secteur Ub3, situé à l'est de la RN9, afin de former un ensemble homogène. Leur traitement architectural et les matériaux choisis devront être identiques.</p> <p>3 – Les bâtiments « porte » devront présenter une forme rectangulaire, couverts d'une toiture disposée parallèlement à la RN9.</p> <p>4 – 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>5 - 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.</p>	<p>et le gabarit des nouveaux bâtiments doivent fortement s'inspirer du « bâtiment porte » existant au sein du sous-secteur Ub3, situé à l'est de la RN9, afin de former un ensemble homogène. Leur traitement architectural et les matériaux choisis devront être identiques.</p> <p>3 – Les bâtiments « porte » devront présenter une forme rectangulaire, couverts d'une toiture disposée parallèlement à la RN9.</p> <p>4 – 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.</p> <p>5 - 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.</p>
--	---

Article Ub – 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

<p>1 – Les surfaces libres de toutes constructions devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p> <p>2 – En secteur Ub2, 50% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces végétalisés.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.</p> <p>4 - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par la règle.</p>	<p>1 – Les surfaces libres de toutes constructions devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p> <p>2 – En secteur Ub2, 40% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre et aménagé en espaces végétalisés.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces végétalisés.</p> <p>4 - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par la règle.</p>
--	--

1.4.4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article Ue – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la destination « Habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière ou par activité.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Restauration » et « Bureau » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Après modification :

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	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

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

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

1.4.5. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

Article Ux – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.121-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 4 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités.

Article Ux – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 - 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.

2 – 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.

Après modification :

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	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	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.

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

▪ **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.

Avant	Après
<p><u>Article Ux – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p>	
<p>1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p> <p>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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>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.</p>

1.4.6. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Afin de faciliter la lisibilité du règlement et de d'uniformiser toutes les zones, quelques dispositions de la zone AU sont modifiées afin d'être en cohérence avec les dispositions des zones Ua et Ub.

Article AU – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

5 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone, hors secteur AUa les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôts ;

6 - Sont interdites au sein du secteur AUa les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôts ;

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et		x	

	d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la destination « Habitation », aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect les orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

L'urbanisation des différents secteurs doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur AUd du Puech Aligné peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation du fait de sa proximité immédiate aux réseaux et de son intégration à la zone déjà urbanisée.

Le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation après la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur le secteur AUd du Puech Aligné.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'approbation de la modification du PLU (date de transmission de la délibération du Conseil Municipal au contrôle de légalité et affichage), aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur le secteur AUd du Puech Aligné, le secteur AUa Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUd du Puech Aligné sera alors reportée en fin de phasage global, donc après ouverture de la zone Auc Les Fonts.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUb Les Colombiers pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUc Les Fonts est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUb Les Colombiers ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, le secteur AUc Les Fonts pourra être ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb Les Colombiers sera alors reportée en fin de phasage global.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs reportés en fin d'échéancier du fait du délai d'une année précitée dépassé est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUc Les Fonts ouverte précédemment.

Si au bout d'une année (12 mois) après l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc Les Fonts, aucune autorisation d'urbanisme n'a été délivrée sur ce secteur, les secteurs reportés en fin de phasage du fait du délai précité d'une année pourront alors être ouverts à l'urbanisation dans l'ordre du nouvel échéancier découlant des règles précitées et selon les mêmes modalités et délais d'ouverture.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique », « bureau » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, ou aux bureaux sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- **Conditions applicables à la sous-destination « restauration » :**

Au sein du secteur AUa uniquement, les constructions destinées à la restauration sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Article AU – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

1 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, ou aux bureaux sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2 – Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

3 – Au sein du secteur AUa uniquement, les constructions destinées à la restauration sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 - 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.

2 – 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.

3 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des orientations d'aménagement et de programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble pour chacun des secteurs.

4 – L'urbanisation des différents secteurs doit se réaliser en respectant le phasage défini dans le document relatif aux Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Après modification :

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.

Avant	Après
Article AU – 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS	
<p>1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 – Dans le reste de la zone, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

<p>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.</p> <p>5 - L'implantation des piscines et terrasses est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; - soit sur au moins une limite séparative latérale. <p>2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 - L'implantation des piscines et terrasses en limites séparatives est autorisée.</p> <p>4/ EMPRISE AU SOL :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone AU, en dehors du sous-secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale des unités foncières. Au sein du sous-secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale des unités foncières.</p> <p>Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.</p> <p>Sur les terrains en pente, seules les parties situées au-dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.</p> <p>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).</p> <p>Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.</p>	<p>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.</p> <p>5 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p> <p>2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</p> <p>1 – Les constructions devront s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; - soit sur au moins une limite séparative latérale. <p>2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>3 – L'implantation n'est pas réglementée pour les piscines et leurs locaux techniques et pour les terrasses.</p> <p>4/ EMPRISE AU SOL :</p> <p>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.</p> <p>Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol.</p> <p>Sur les terrains en pente, seules les parties situées au-dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.</p> <p>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).</p> <p>Sont exclus du calcul les emprises des terrasses et des piscines non couvertes.</p>
<p>Article AU – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	
<p>1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p> <p>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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3 – Les murs aveugles devront, dans la mesure du possible, être évités.</p> <p>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.</p>

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.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de toiture « terrasse » :

Les toitures « terrasse » sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface de toiture de la construction.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

Les couvertures des constructions doivent être de type tuile argileuse ou verre.

Les couvertures des constructions auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Les couvertures des vérandas, carports et autres constructions de même type auront une pente comprise entre 10 et 35%.

Dans le cas de toiture « terrasse » :

Les toitures « terrasse » sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 40% de la surface de toiture de la construction.

1.4.7. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Afin de faciliter la lisibilité du règlement et l'instruction des demandes d'urbanisme, quelques dispositions de la zone A sont modifiées.

Article A – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2
- 6 – Sont interdites en zone Ap, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Sont autorisées sous condition, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones U et AU, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage). Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en formant un ensemble contigu. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole.
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.
 - La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- **Conditions applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Sont autorisées sous condition, les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Article A – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre IV pour assurer leur pérennité.

2 - Sont autorisées sous condition, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des zones U et AU, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive (cave particulière, activités d'élevage). Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en formant un ensemble contigu. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.
- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 20 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 – Hors secteur Ap, 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.

2 – Hors secteur Ap, 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.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

Après modification :

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	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	

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

Hors secteur Ap, 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 particulières :**

Hors secteur Ap, 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.

En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre IV pour assurer leur pérennité.

Avant	Après
<p>Article A – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	
<p>1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p> <p>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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

1.4.8. MODIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE N

Afin de faciliter la lisibilité du règlement et l'instruction des demandes d'urbanisme, quelques dispositions de la zone N sont modifiées.

Article N – 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Avant modification :

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.121-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de c20 et ensemble.

4 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

5 - Sont interdites en zone N, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2

Après modification :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

- **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Seules les extensions des exploitations existantes régulièrement édifiées sont autorisées.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » :**

Les constructions et installations à destination forestière sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou au paysage naturel environnant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire.

▪ **Conditions applicables à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

Article N – 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification :

1/. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher et sans engendrer la création d'un logement supplémentaire

2 – Au sein du secteur NI1,

- le changement de destination d'une construction existante vers un usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public est autorisé au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

3 – Au sein du secteur NI2, sont autorisés sous condition :

- les constructions et aménagements à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public liés au stand de tir, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ; et que la surface de plancher des constructions au sein de l'intégralité du secteur NI2, n'excède pas 100 m² au total.

2/. Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les piscines

3/. Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions :

1 – Sont autorisées sous condition secteur NI2, les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés à l'activité de champs de tir dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 – Hors secteur Nj, 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.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

4 – Au sein du secteur Nj, les aménagements légers de type abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés à une activité de jardinage ou de maraîchage, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation du secteur.

Après modification :

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	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de stand de tir		X
Piscines	X	

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Hors secteur Nj, 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.

▪ **Conditions applicables aux « Aménagement de stand de tir » :**

Sont autorisées sous condition secteur NI2, les constructions, installations et aménagements nécessaires et liés à l'activité de champs de tir dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

▪ **Autres conditions particulières :**

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

Au sein du secteur Nj, les aménagements légers de type abris de jardin sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés à une activité de jardinage ou de maraîchage, dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation du secteur.

Au sein du secteur NI1, le changement de destination d'une construction existante vers un usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public est autorisé au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

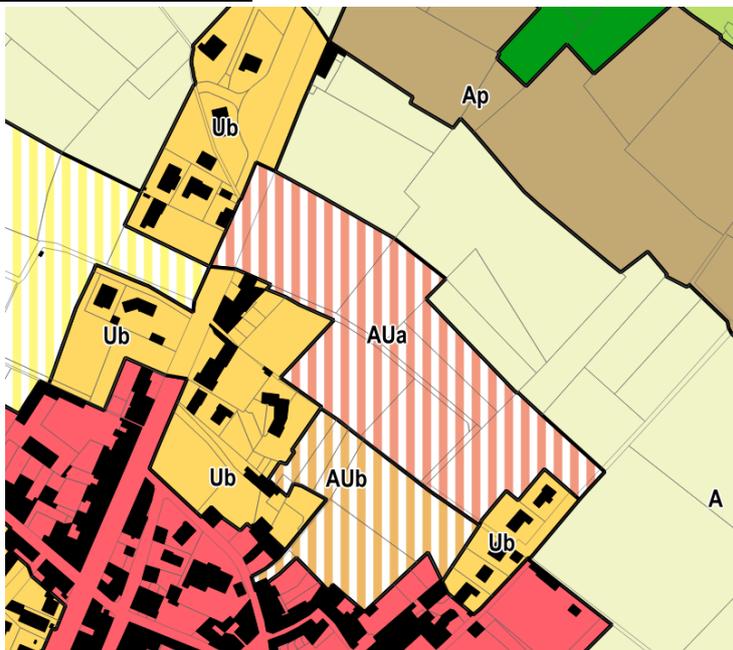
Au sein du secteur NI2, sont autorisés sous condition : les constructions et aménagements à vocation d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public liés au stand de tir, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers ; et que la surface de plancher des constructions au sein de l'intégralité du secteur NI2, n'excède pas 100 m² au total.

Avant	Après
<p>Article N – 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	
<p>1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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.</p> <p>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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

1.5. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est modifié afin de reprendre les limites des zones AUa et AUb. En effet, afin que le projet urbain sur la zone AUb soit plus viable, le périmètre délimitant le secteur est diminué. Ce périmètre reprend les limites de l'emplacement réservé mis en place lors de la modification du PLU.

Zonage des zones AUa et AUb avant modification :



Zonage des zones AUa et AUb après modification :

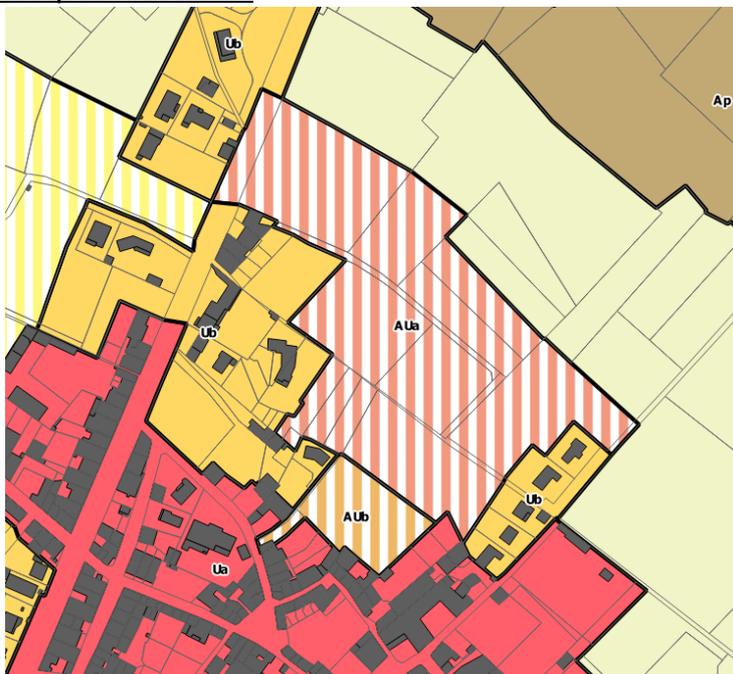


Tableau des surfaces :

Zones	Surface avant modification	Surface après modification
AUa	2,9 ha	3,63 ha
AUb	1,15 ha	0,43 ha

1.6. MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La modification du PLU a pour objectif de mettre à jour les emplacements réservés. Ainsi, 4 nouveaux emplacements réservés seront rajoutés afin de prendre en considération les évolutions du projet communal et 1 emplacement réservé est agrandi.

Emplacements réservés existants :

Emplacement réservé N°1 : parcelles présentes sur le Causse au nord du village à destination de la commune en vue de l'aménagement d'un espace naturel de loisirs et de promenade. Superficie de 2,40 ha. Parcelles section B numéros 545, 546, 549, 517, 514, 512, 497, 496, 495, 492, 491, 488, 487, 486, 485.

Emplacement réservé N°2 : parcelles présentes à l'est du centre ancien, le long de l'avenue de Saint Thibéry, à destination de la commune, afin de préserver les boisements présents en entrée d'agglomération et d'assurer la gestion de l'hydraulique urbaine en aval des zones à urbanisées. Superficie de 2,49 ha. Parcelles section B numéros 1044 et 1446.

Emplacement réservé N°3 : parcelles situées à proximités des équipements sportifs et communaux, à destination de la commune, pour l'aménagement d'un espace de maraichage et de jardins partagés. Superficie de 1,21 ha. Parcelle section B numéro 705.

Emplacement réservé N°4 : réservation d'une bande de 10 mètres à destination de la commune entre les zones AU projetées et l'avenue de Saint Thibéry, pour aménager une nouvelle voie permettant d'offrir une alternative à la traversée du village et d'assurer à long terme une desserte optimale des nouveaux quartiers. Superficie de 0,19 ha. Parcelles section B numéros 958 et 1976.

Emplacement réservé N°5 : réservation d'une parcelle pour l'aménagement d'un espace dédié au stationnement, à destination de la commune. Superficie de 0,07 ha. Parcelles section B numéros 1616 et 1617.

Emplacement réservé N°6 : réservation de parcelles pour l'aménagement de l'entrée de ville, à destination de la commune. Superficie de 0,24 ha. Parcelle section B numéro 1539.

Emplacement réservé N°7 : garages et hangars présents en limite de l'espace urbain, au contact des zones AU du secteur « Les Colombiers », pour l'aménagement de cheminements doux, assurant le lien entre centre ancien et nouveaux quartiers, à destination de la commune. Superficie de 0,01 ha. Parcelle section B numéro 129.

Emplacement réservé N°8 : réservation d'une bande de 30 mètres au contact de la zone d'équipements sportifs de la commune, en vue d'aménager un espace dédié au stationnement, à destination de la commune. Superficie de 0,60 ha. Parcelles section B numéros 2060 et 2061.

Emplacement réservé N°9 : parcelle réservée pour l'aménagement d'un espace de stationnement à proximité immédiate de la mairie, récemment réaménagée, à destination de la commune. Superficie de 0,03 ha. Parcelle section B numéro 1489.

Emplacement réservé N°10 : réservation d'une bande de 8 mètres entre l'impasse du bassin et le Puech Aligné, afin d'assurer une bonne desserte de la zone AU par l'aménagement d'une voie dans le prolongement de la voirie existante, à destination de la commune. Superficie de 0,02 ha. Parcelles section B numéros 1497 et 1517.

Emplacement réservé N°11 : réservation d'un angle de la parcelle 1615 en entrée de village depuis Montblanc, pour la requalification du carrefour entre l'avenue de Montblanc, l'avenue de la mer et la RD 125, à destination de la commune. Superficie de 0,05 ha. Parcelle section B numéro 1615.

Emplacement réservé existant et modifié :

Emplacement réservé N°12 : parcelle réservée pour du stationnement et espace public complémentaire à la maison de Serres, où se trouvent actuellement la salle des fêtes et la maison des associations, à destination de la commune. Superficie de 0,15 ha. Parcelle section B numéro 1980.

L'emplacement réservé est réduit sur la partie où se trouve le bâti existant.

Emplacement réservé N°13 : réservation correspondant à la construction actuelle du réservoir, qui permettra de faciliter la gestion de cet ouvrage, à destination de la commune et de l'Agglomération Béziers Méditerranée. Superficie de 0,24 ha. Parcelles section A numéros 122 et 131.

L'emplacement réservé n°13, à la demande de l'Agglomération Béziers Méditerranée, est étendu sur la moitié de la parcelle cadastrée A 131, dans l'hypothèse de futurs travaux d'extension du réservoir.

Emplacements réservés ajoutés :

Emplacement réservé N°14 : réservation sur les parcelles correspondant à la zone AUb, à destination de la commune, en vue de la future urbanisation de la zone afin de créer des logements sociaux et un espace de stationnement. Superficie de 0,43 ha. Parcelles section B numéros 1276 et 1450.

Emplacement réservé N°15 : réservation sur une parcelle bâtie, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,04 ha. Parcelles section B numéros 145 et 146.

Emplacement réservé N°16 : réservation sur la parcelle B157, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelle section B numéro 157.

Emplacement réservé N°17 : réservation sur les parcelles B160 et B161, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelles section B numéros 160 et 161.



